

Санкт-Петербургский государственный университет

ПОСКОНИН Александр Владимирович

Выпускная квалификационная работа

***РАЗДЕЛ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ, ПРИНЦИПЫ,
МЕТОДЫ РЕАЛИЗАЦИИ, ПРОБЛЕМЫ***

Бакалавриат:

Направление *21.03.02 «Землеустройство и кадастры»*

Основная образовательная программа бакалавриата *СВ.5105 «Кадастр недвижимости»*

Научный руководитель:

кандидат географических наук,

доцент кафедры землеустройства и кадастров

ЗАСЯДЬ-ВОЛК Владимир Валентинович

Рецензент:

действующий кадастровый инженер,

начальник отдела разработки Проектов межевания территории

ООО «КРТ Система»

ОВЧИННИКОВА Анна Сергеевна

Санкт-Петербург

2021

Аннотация. Выпускная квалификационная работа посвящена процедуре раздела земельного участка. В данном исследовании рассматривается нормативно-правовая база, регламентирующая землеустроительную деятельность в Российской Федерации в сфере раздела землепользований, приводится классификация проблем, связанных с разделом, формируется алгоритм действий для собственников земельных участков, желающих осуществить раздел своего недвижимого имущества.

Ключевые слова: раздел земельного участка, нормативно-правовая основа раздела земельного участка, кадастровая деятельность, алгоритм действий по разделу земельного участка

Annotation. The final qualifying work is devoted to the procedure for dividing the land plot. This study examines the regulatory framework governing land management activities in the Russian Federation in the field of land use division, provides a classification of problems associated with the division, and forms an algorithm of actions for landowners who want to divide their real estate.

Keywords: land plot division, regulatory framework for land plot division, cadastral activity, algorithm of actions for land plot division

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА В СФЕРЕ РАЗДЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	7
1.1 Земельный участок и землеустроительная экспертиза.....	7
1.2 Обзор нормативно-правовой базы по разделу земельного участка	15
1.3 Субъекты, участвующие в процессе раздела земельного участка	21
ГЛАВА 2 ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ В ПРОЦЕССЕ РАЗДЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИХ РЕШЕНИЮ	30
2.1 Анализ ситуаций, при которых может осуществляться раздел земельного участка	30
2.2 Классификация проблем, свойственных кадастровой системе Российской Федерации.....	35
2.3 Классификация проблем, связанных с процедурой раздела земельного участка, и рекомендации по их решению	40
ГЛАВА 3 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОЦЕДУРЫ РАЗДЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	47
3.1 Определение порядка производства землеустроительных (кадастровых) работ .	47
3.2 Взаимодействие субъектов в процессе раздела земельного участка	51
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	60
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ СОКРАЩЕНИЙ И АББРЕВИАТУР	63
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	65
ПРИЛОЖЕНИЯ	71

ВВЕДЕНИЕ

Раздел земельных участков довольно сложный, но необходимый процесс, который проводится кадастровыми инженерами для достижения определенных целей:

- справедливого раздела земельного имущества между собственниками;
- продажи, дарения или передачи в наследство какой-либо части своего земельного имущества;
- использования части землепользования в целях ведения предпринимательской деятельности либо по иному назначению, для которого не подходит исходный земельный участок;
- смены категории и вида разрешенного использования на вновь образованный земельный участок после разработки проекта межевания территории и пр.

В практике земельно-имущественных отношений раздел земельных участков занимает важную роль. В общем смысле – предоставляет возможность справедливого распределения земельных ресурсов между землепользователями, которое заключается в дроблении имеющихся территорий на части, способные отвечать необходимым требованиям. Однако процедура раздела должна опираться на полноценную и достоверную основу из актуальных данных, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Несмотря на то, что в ходе межевания земельного участка с целью раздела координаты его характерных точек могут уточняться, большая часть реестровых данных должна изначально содержаться в реестре и оперативно предоставляться для подобных операций. В связи с вышеизложенным возникает вопрос о наличии качественных исходных данных о земельных участках в самом ЕГРН.

Несмотря на то, что процедура раздела является одной из важнейших на рынке землеустройства (без нее невозможны многие процессы), она имеет ряд проблем, требующих решения:

1. Отсутствие сведений о разделяемом земельном участке в ЕГРН (так как собственник участка самостоятельно подает заявление на основании имеющихся документов о регистрации);
2. Отсутствие достаточной точности при определении границ исходного участка (в таком случае требуется дополнительное межевание участка с целью уточнения границ);

3. Несоответствие площади образуемого земельного участка требованиям, установленным Правилами землепользования и застройки населенного пункта, в границах которого располагается участок и пр.

Вышеперечисленные проблемы усложняют работу кадастровых инженеров, замедляют процессы, происходящие в ходе землеустроительной деятельности (оборот земель, их регистрацию и пр.), что впоследствии ведет к снижению инвестиционной привлекательности региона в целом, трудностям в формировании базы данных по объектам недвижимости¹, невозможности принятия обоснованных управленческих решений и т.д. В связи с тем, что раздел земельных участков довольно часто встречается в работе кадастровых инженеров, анализ и описание проблемных моментов, а также создание методических материалов и обзор нормативно-правовой базы в сфере проведения данных землеустроительных работ является **актуальным**. В связи с вышеизложенным в данной работе будет рассмотрена процедура раздела земельных участков, подняты возникающие в процессе раздела проблемы и приведены рекомендации по их решению, а также будут описаны шаги, которые необходимо выполнить собственнику земельного участка для его успешного раздела.

Таким образом, **целью** данной работы станет обзор проблем, связанных с разделом земельных участков, предложение рекомендаций по их решению, а также формирование методики осуществления раздела земельных участков для субъектов землеустройства. Такая постановка вопроса позволит объединить и упорядочить взаимодействие собственников, кадастровых инженеров и государства.

Для достижения поставленной цели предстоит решить ряд **задач**:

1. Проанализировать теоретические основы раздела земельных участков;
2. Изучить нормативно-правовую базу в сфере раздела земельных участков и их регистрации;
3. Проанализировать ситуации, при которых необходим раздел земельных участков;
4. Сформулировать принципы раздела земельных участков;
5. Оценить проблемные ситуации в данной сфере, дать их классификацию и рекомендации по решению;
6. Сформировать предложения по осуществлению процедуры раздела земельного участка, описать порядок выполнения необходимых действий.

¹ Под объектами недвижимости в данной работе будут подразумеваться земельные участки

Объектом изучения данной Выпускной квалификационной работы стал земельный участок, **предметом** – деятельность по разделу земельного участка.

В качестве **теоретической основы исследования** были использованы нормативно-правовые акты Российской Федерации (Конституция, кодексы, Федеральные законы, Постановления Правительства и пр.), регламентирующие кадастровую и землеустроительную деятельность на территории страны, в том числе и процедуру раздела земельных участков. Также для более глубокого изучения темы рассматривались научные статьи и публикации, посвященные теме раздела землепользований.

Практическая значимость работы заключается в фактической применимости результатов исследования на практике. Алгоритм действий, приведенный в работе, может быть использован собственниками земельных участков для успешного их раздела, поскольку методика опирается на актуальную нормативно-правовую базу в сфере землеустройства и кадастра, а также учитывает проблемы, с которыми может столкнуться землевладелец.

Выпускная квалификационная работа состоит из 82 страниц печатного текста, включая 4 рисунка, 6 таблиц и 12 страниц приложений. Структура работы включает в себя введение, три главы, заключение, список использованных сокращений и аббревиатур, список использованных источников в количестве 52 наименований, приложения.

Первая глава работы посвящена теоретическим основам и нормативно-правовой базе в сфере раздела земельного участка. В ней приводится определение земельного участка как объекта земельных отношений, рассматриваются субъекты, участвующие в процессе раздела, а также описывается процедура землеустроительной экспертизы.

Во второй главе поднимаются проблемы, с которыми может быть сопряжена кадастровая деятельность по разделу участка, рассматриваются ситуации, при которых раздел необходим, а также анализируются проблемы, свойственные всей кадастровой системе Российской Федерации в целом.

Третья глава направлена на формирование методики действий для субъектов, желающих осуществить раздел своего недвижимого имущества. В этой главе рассматриваются землеустроительные и кадастровые работы, которые необходимо выполнять, описывается взаимодействие субъектов, участвующих в процессе раздела земельного участка.

Заключение работы содержит итоги исследования и основные выводы, полученные в ходе его выполнения.

ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА В СФЕРЕ РАЗДЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1 Земельный участок и землеустроительная экспертиза

Прежде, чем приступать к рассмотрению определения земельного участка, необходимо выяснять, какое место он занимает в структуре кадастрового деления территории Российской Федерации. В соответствии с 1 пунктом Приложения 1 к Приказу Минэкономразвития России №877 «Об утверждении порядка кадастрового деления территории РФ...» от 24.11.2015, территория Российской Федерации делится на:

- кадастровые округа;
- кадастровые районы;
- кадастровые кварталы.

В данной иерархии единицы кадастрового деления располагаются в порядке уменьшения площади. Кадастровые округа и районы при образовании или изменении получают уникальные номера и наименования. Кадастровым кварталам также присваивается уникальный номер, который складывается из номера кадастрового округа, кадастрового района, кадастрового квартала и разделителя в виде двоеточия между ними. Выглядит это следующим образом: 12:34:567890². Наименьшей единицей территориального деления является кадастровый квартал. Он может состоять из небольших населенных пунктов, кварталов городской и сельской застройки, а также других территорий, ограниченных искусственными и природными объектами (Приказ Минэкономразвития России №877).

В состав кадастрового квартала входят отдельные объекты недвижимости, подлежащие регистрации в ЕГРН и имеющие уникальный кадастровый номер. К таким объектам относятся:

- земельные участки;
- объекты капитального строительства;
- здания;
- сооружения;
- жилые и нежилые помещения;

² Данный номер взят в качестве примера

- объекты незавершенного строительства.

В 7 статье Земельного кодекса приводится перечень категорий земель, существующих на территории Российской Федерации в настоящее время:

1. Земли сельскохозяйственного назначения;
2. Земли населенных пунктов;
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. Земли лесного фонда;
6. Земли водного фонда;
7. Земли запаса.

В связи с тем, что Приказом Минэкономразвития России №68 «О признании утратившими силу...» от 12.02.2021 был признан утратившим силу Приказ Минэкономразвития России №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 01.09.2014, виды разрешенного использования для всех категорий земель рассматриваться не будут. Однако, остановиться на территориальных зонах и ВРИ для земель населенных пунктов и сельскохозяйственных земель необходимо, поскольку раздел ЗУ зачастую осуществляется именно с землями этих категорий.

Согласно 85 статье ЗК РФ, для земельных участков в рамках категории земель населенных пунктов предусмотрены следующие территориальные зоны:

- жилые;
- общественно-деловые;
- производственные;
- зоны инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационные;
- зоны для сельскохозяйственного использования;
- зоны специального назначения;
- зоны военных объектов;
- иные.

Для каждой территориальной зоны имеются свои виды разрешенного использования. Для физических лиц интерес представляют жилые и сельскохозяйственные

зоны, так как земельные участки, расположенные в них, могут быть приобретены и оформлены в собственность.

Подобные земельные участки могут иметь следующие ВРИ:

1. Под индивидуальное жилищное строительство;
2. Под личное подсобное хозяйство;
3. Под дачную застройку (через дачное некоммерческое партнерство, или ДНП) (URL: <https://clck.ru/Uh7ra>).

На участках с вышеобозначенными видами разрешенного использования разрешено строительство. Несмотря на это, отличия между данными ВРИ достаточно существенные: на землях под ЛПХ и ДНП затруднительно получить прописку, но налоговая ставка за землю значительно ниже, чем на земли, предназначенные для ИЖС. Более того, при осуществлении индивидуального жилищного строительства необходимо согласовывать проект строительства с администрацией муниципалитета.

Говоря о сельскохозяйственных землях, стоит отметить, что они имеют следующие виды разрешенного использования:

1. Для ведения личного хозяйства;
2. Для дачного строительства (возведение загородных домов для проживания);
3. Для ведения садоводства, животноводства, растениеводства и пр.

В объектах, построенных на землях данной категории, практически невозможно получить прописку.

Поскольку темой работы является раздел земельного участка, стоит рассмотреть его определение и основные характеристики. Земельные участки являются особым видом имущества, так как они не создаются трудом человека, а выделяются, формируются из земли как не создаваемого и не потребляемого природного ресурса. Являясь объектами недвижимого имущества и гражданского оборота, земельные участки занимают особое место среди объектов недвижимости.

Многие авторы юридической литературы приводят определения земельного участка. Многие из них повторяют друг друга, а некоторые достаточно серьезно отличаются в зависимости от того, для работы в какой сфере деятельности формулировалось конкретное определение. Для наилучшего понимания выбранной темы необходимо привести точное и, одновременно с этим, емкое определение данного термина, позволяющее однозначно понимать суть объекта, о котором мы говорим. Для этого обращусь к своей курсовой работе 2019 года, в которой анализировались многие определения ЗУ и было выведено одно обобщающее определение, содержащее в себе все основные свойства и особенности земельного участка.

Согласно данной работе, *земельный участок* – это подлежащая идентификации часть поверхности земли, обладающая количественными и качественными характеристиками, представляющая собой физически сложный структурированный объект действительности, обладающий делимостью.

В землеустроительной документации земельным участком называется часть земной поверхности, обладающая характеристиками, позволяющими определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи, – 3 пункт 6 статьи Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ.

Сравнивая приведенные выше определения, можно заметить, что в первом случае упоминается очень важное свойство земельного участка – делимость. Именно эта особенность земельных участков позволяет рационально распоряжаться земельными ресурсами как государства в целом, так и отдельных собственников в частности.

Говоря о земельных участках, нельзя не упомянуть основные идентифицирующие их признаки, таблица 1. Данные признаки перечислены в Приказе Минэкономразвития России №921 от 08.12.2015.

Таблица 1 – Признаки земельных участков³

Индивидуальные	Дополнительные
1. Местоположение; 2. Площадь; 3. Границы.	1. Кадастровый номер; 2. Целевое назначение; 3. Разрешенное использование; 4. Права и ограничения прав, установленные на земельный участок; 5. Обременения; 6. Экономические характеристики; 7. Качественные характеристики; 8. Наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельным участком.

Анализируя вышеизложенную информацию, можно сделать следующие заключения:

- любой земельный участок – это часть земной поверхности, объект недвижимости и объект земельных отношений (6 статья ЗК РФ);
- все земельные участки имеют количественные и качественные характеристики, позволяющие их идентифицировать;
- земельные участки являются физически сложными структурированными объектами действительности, обладающими делимостью;

³ Таблица составлена автором Выпускной квалификационной работы

- у земельных участков можно выделить горизонтальный и вертикальный срезы, с помощью которых устанавливаются пространственные масштабы этих ЗУ.

Говоря о земельных участках, стоит рассмотреть и землеустроительную экспертизу. В судебной практике земельные споры являются одним из самых распространенных видов имущественных споров. Причиной их возникновения могут служить как неправильное формирование земельных участков, так и неправильная подготовка землеустроительной и иной документации.

Судебные разбирательства чаще всего случаются либо между собственниками соседних земельных участков, либо между участниками долевой собственности на землю. Поскольку владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется с согласия всех ее участников, то при отсутствии такого согласия порядок использования долевой собственности определяется решением суда (247 статья ГК РФ).

Для решения подобных земельных споров судье необходимо иметь независимое решение эксперта по техническим вопросам, касающимся земельного участка. Именно с этой целью и проводится землеустроительная, или земельная экспертиза. Согласно 2 части 187 статьи Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, заключение эксперта будет исследоваться в порядке судебного заседания и оцениваться судом совместно с другими доказательствами. Такое заключение не имеет для суда заранее установленной силы. В случае, если суд не согласен с данным заключением эксперта, судья должен мотивировать это решение, а также назначить повторную экспертизу.

При проведении экспертизы специалисту необходимо также учитывать сложившийся порядок использования, о котором говорится в 35 статье ЗК РФ, так как при переходе права собственности на здание или сооружение к нескольким собственникам порядок пользования ЗУ будет определяться с учетом долей в ДС на здание или сооружение, а также с учетом сложившегося порядка использования ЗУ. Этот аспект должен быть учтен экспертом при изучении материалов дела и проведении обследования (Зайцева, 2018).

В 9 статье Федерального закона №73 «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 приводится определение судебной экспертизы: под ней понимается процесс проведения исследований, направленных на формирование экспертом заключения в отношении вопросов, «требующих специальных знаний в области науки, техники, искусства или ремесла». В законодательстве нет определения землеустроительной экспертизы, однако, отталкиваясь от формулировок с сайтов организаций, осуществляющих данную деятельность, можно привести следующее

определение: *землеустроительная экспертиза* – деятельность, производимая экспертом (специалистом) на основании решения суда, направленная на исследование вопросов, связанных с формированием ЗУ, землеустройством и кадастровой деятельностью. Порядок выполнения подобных работ, а также сроки, отводимые на их выполнение, определяются действующими нормативно-правовыми актами (Горюнова, 2018).

Суть экспертизы заключается в изучении и анализе специалистом землеустроительной, правоустанавливающей и правоудостоверяющей документации на ЗУ, а также сравнение этих данных с действительным (фактическим) использованием земель. Процедура состоит из трех основных этапов. Для наглядности представим информацию о них в виде таблицы 2 с кратким описанием каждого этапа.

Таблица 2 – Этапы проведения землеустроительной экспертизы⁴

Этап	Описание
1	2
1. Подготовительные работы	Эксперт собирает необходимые сведения, изучает документацию по проведенным землеустроительным работам, знакомится с целью и деталями проведения землеустроительной экспертизы (включая геодезические работы), а также изучает имеющиеся материалы (выписки из ЕГРН, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы участников земельных споров и прочее).
2. Полевые работы	На данном этапе эксперт выезжает на территорию и обследует ее на предмет фактического прохождения границ земельных участков с тем, чтобы можно было формировать заключение, опираясь на факты. Для этого специалист заранее (за 3 дня до проведения экспертизы) должен уведомить участников спора о намерении проведения инженерно-геодезических работ в определенное время. В процессе экспертизы на местности определяются координаты характерных точек фактических границ ЗУ и составляется протокол экспертизы, в котором содержатся описания прохождения фактических границ земельных участков со слов участников спора.

⁴ Таблица составлена автором Выпускной квалификационной работы

1	2
3. Формирование заключения по проведенной экспертизе	<p>Данный этап является самым значимым, поскольку в ходе него эксперт подготавливает аргументированные ответы на вопросы суда по решаемому делу. Эксперт обрабатывает полученные в ходе инженерно-геодезической работы результаты и сравнивает их с исходными материалами дела, после чего формирует обоснованное решение. Заключение эксперта должно содержать следующие разделы:</p> <ul style="list-style-type: none"> – вводную часть; – исследовательскую часть; – выводы заключения (Паркина, 2020).

Новые сведения, полученные в ходе проведения экспертизы, вносятся в ЕГРН. Для решения судебного вопроса эксперту также требуется предоставить в суд варианты установления границ, учитывая границы земель общего пользования и смежных ЗУ (Мамонтова С.А., 2020).

В процессе выполнения экспертизы выполняется перечень задач:

1. Производится съемка фактических границ ЗУ с последующим отображением их на плане;
2. Определяется режим использования ЗУ сторонами конфликта;
3. Выявляются фактические площади ЗУ, занимаемые каждым собственником (в случае, если ЗУ находятся в долевой собственности);
4. Выявляются несоответствия фактических границ использования ЗУ с границами, указанными в документации, а также вычисляется площадь несоответствия (площадь самовольно захваченных территорий);
5. Определяется кадастровая и рыночная стоимость ЗУ;
6. Исследуются межевые планы ЗУ на предмет соответствия требованиям;
7. Разрабатываются варианты раздела ЗУ, согласно долям в ДС, установленным в правоустанавливающей документации.

К объектам землеустроительной экспертизы относятся:

- территории субъектов РФ, муниципальных и административно-территориальных образований, земельные участки, территориальные зоны и их части;
- землеустроительные документы в виде схем использования ЗУ, схем землеустройства, проектов межевания территории, материалов геодезических и картографических работ и пр.

Выполнять работы по проведению землеустроительной экспертизы могут как действующие кадастровые инженеры, так и юридические лица, обладающие лицензией на проведение геодезических работ.

Завершая данный раздел, рассмотрим основные виды землеустроительных экспертиз, таблица 3.

Таблица 3 – Виды землеустроительных экспертиз в Российской Федерации⁵

Вид экспертизы	Описание
Независимая	Проводится по решению владельца ЗУ. Может быть осуществлена как до судебного процесса, так и во время него.
Первичная	Определяются технические параметры ЗУ и его расположение на кадастровом плане территории. Осуществить такую экспертизу можно как в частном порядке, так и по решению суда.
Повторная	В случае возникновения сомнений в достоверности результатов первичной экспертизы может быть назначена повторная экспертиза с целью решения вопроса обоснованности экспертного мнения. Инициатором для выполнения повторной экспертизы может выступать как собственник ЗУ, так и судья, занимающийся судебным разбирательством.
Дополнительная	Для получения дополнительных уточняющих материалов по делу может проводиться дополнительная землеустроительная экспертиза. Ее задача заключается в предоставлении недостающих материалов для формирования обоснованного экспертного решения. Проводится как во время судебного разбирательства, так и до него (Юрлова А.А., 2019).

Подводя итог пункту, отметим, что земельный участок, являясь одним из основных объектов земельных отношений, не имеет законодательно установленного определения, которое бы с достаточной точностью и однозначностью описывало его сущность. Именно с целью прояснения этого вопроса было сформулировано отдельное определение ЗУ.

Говоря об имущественных и землеустроительных спорах, связанных с объектами недвижимости в целом и земельными участками, в частности, нельзя не упомянуть землеустроительную экспертизу. Проведение экспертизы необходимо для решения судебных разбирательств в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на них.

⁵ Таблица составлена автором Выпускной квалификационной работы

1.2 Обзор нормативно-правовой базы по разделу земельного участка

Данный пункт работы посвящен нормативно-правовым актам, регулирующим кадастровую и землеустроительную деятельность, а значит, и процедуру раздела земельных участков. Все НПА будут располагаться в порядке уменьшения юридической силы. Следовательно, первым рассматриваемым документом будет Конституция Российской Федерации, которая устанавливает порядок взаимодействия между собой всех НПА на территории государства.

Так, в 1 пункте 15 статьи К РФ говорится, что Конституция имеет высшую юридическую силу и прямое действие на территории всей страны. Никакие законы и другие НПА, принятые в Российской Федерации, не могут противоречить Конституции.

Под «прямым действием» данного документа подразумевается достаточность его формулировок. Это значит, что реализация положений данного документа осуществляется вне зависимости от наличия или отсутствия конкретизирующих и дополняющих ее нормативных актов.

В 8 статье Конституции говорится о том, что на территории Российской Федерации все виды собственности признаются и защищаются равным образом. В 9 статье земля признается основой жизни и деятельности народов страны, получая статус защищаемого объекта, ведь она может быть оформлена в собственность. Собственник в праве распоряжаться, пользоваться и владеть своей землей по своему усмотрению, если при этом он не нарушает закон, не вредит окружающей природе и не мешает третьим лицам (36 статья Конституции). Важной является и 72 статья Конституции – в ней описан порядок совместного ведения земельными ресурсами Российской Федерацией и ее субъектами.

Гражданско-правовые, имущественные, а также личные отношения субъектов Российской Федерации регулируются Гражданским кодексом РФ (№51-ФЗ от 30.11.1994). Данный документ имеет приоритет над другими федеральными законами и иными НПА в области гражданского права.

Следующим основополагающим документом в землеустроительной сфере является Земельный кодекс РФ (№136-ФЗ от 25.10.2001). В нем описываются принципы использования и охраны земли, категории земель, виды собственности на землю и многие другие аспекты, касающиеся земельных вопросов. Непосредственно разделу земельных участков посвящена статья 11.4 и частично 11.2.

Налоговым кодексом РФ (№146-ФЗ от 31.07.1998) устанавливается размер, порядок и сроки уплаты земельного налога, который необходимо выплачивать на территориях муниципальных образований Российской Федерации.

Градостроительный кодекс РФ (№190-ФЗ от 29.12.2004) ориентирован на регулирование строительной деятельности на территории государства. Основной задачей документа является регулирование вопросов территориального планирования, градостроительного зонирования, формирование нормативов градостроительного проектирования и утверждение документов по планировке территории. Так, Градостроительный кодекс содержит описание документации по планировке территории (проекты межевания и планировки территории), градостроительных регламентов, правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования, документации по территориальному планированию и пр.

Федеральный закон №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 объединяет процедуру государственной регистрации прав на недвижимое имущество с процедурой кадастрового учета с целью создания единой системы учета и регистрации недвижимости. Так, данным законом утверждается создание Единого государственного реестра недвижимости, содержащего как данные кадастрового учета, так и данные, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. Ведением ЕГРН занимается Федеральный орган государственной регистрации, кадастра и картографии. Это означает, что с момента вступления в силу данного закона проведением кадастрового учета недвижимости и регистрацией права на нее занимается Росреестр и его подведомственные организации в виде «Федеральной кадастровой палаты Росреестра».

Федеральный закон №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 является одним из основных законодательных актов на территории Российской Федерации, который регулирует кадастровую деятельность в целом и работу кадастровых инженеров в частности. В нем описывается правовая основа регулирования кадастровых отношений, порядок ведения ЕГРН, порядок кадастрового учета, а также многие аспекты кадастровой деятельности, комплексных кадастровых работ и пр.

Федеральный закон №250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости» от 23.07.2013 и Федеральный закон №334-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 21.12.2009 вносят корректировки в действующее земельное законодательство (№221-ФЗ,

№361-ФЗ, №452-ФЗ и пр.) с целью улучшения качества оказания услуг по государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Федеральный закон №431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных...» от 30.12.2015 устанавливает правовые основы деятельности в сфере геодезии и картографии. Данным законом регулируются отношения, связанные с осуществлением геодезической и картографической деятельности, а также регулируются поиск, обработка, хранение, предоставление и распространение информации, связанной с геодезической и картографической деятельностью.

Указ Президента РФ №1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» от 25.12.2008 предписывает возложить все функции упраздняемых Федерального агентства геодезии и картографии и Федерального агентства кадастра объектов недвижимости на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии. В этом же документе говорится о том, что Росреестр является правопреемником вышеупомянутых ведомств, то есть получает их полномочия и компетенции.

Постановление Правительства РФ №457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» от 01.06.2009 утверждает структуру управленческого аппарата Росреестра, адрес расположения центрального аппарата, приводит основные положения, касающиеся работы Росреестра, а также перечисляет полномочия, и описывает организацию деятельности органа. Более подробно данный документ будет рассмотрен в третьем пункте первой главы работы для описания функционирования Росреестра, его функций, полномочий и задач.

Постановление Правительства РФ №1240 «Об установлении государственных систем координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы» от 24.11.2016 устанавливает, что геодезические и картографические работы на территории страны должны осуществляться в геодезической системе координат 2011 года, а решение навигационных задач должно производиться на основе общеземной геоцентрической системе координат «Параметры Земли 1990 года». Этим же документом устанавливается и государственная система высот – Балтийская система высот 1977 года, нулевой уровень которой отсчитывается от «нуля» Кронштадтского футштока. В данном Постановлении Правительства также устанавливается государственная гравиметрическая система и приводится список фундаментальных геодезических постоянных.

Приказом Министерства экономического развития РФ №378 «Об утверждении отдельных форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости...» от 20.06.2016 утверждаются приложения, содержащие формы различных документов и

выписок, необходимых для осуществления кадастровой деятельности и землеустроительных процессов. Данный Приказ включает следующие Приложения⁶:

1. Форма выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
2. Форма выписки из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости;
3. Форма выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него ОН;
4. Форма выписки о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;
5. Форма выписки о границе между субъектами РФ, границе муниципального образования и границе населенного пункта;
6. Порядок заполнения отдельных форм выписок из ЕГРН, состав содержащихся в них сведений, а также требования к формату документов, содержащих сведения из ЕГРН;
7. Рекомендуемый образец Кадастрового плана территории;
8. Рекомендуемый образец уведомления об отсутствии сведений о лицах, получивших сведения об ОН;
9. Рекомендуемый образец справки о лицах, получивших сведения об ОН;
10. Рекомендуемый образец уведомления об отсутствии в ЕГРН запрашиваемых сведений;
11. Рекомендуемый образец решения об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений из ЕГРН.

В Приложении к Приказу Минэкономразвития России №735 «Об установлении примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков...» от 21.11.2016 содержится образец формы для извещения граждан о проведении собрания по поводу согласования местоположения границ ЗУ, а также извещение о проведении такого собрания.

Основополагающим документом для землеустроительной деятельности является Приказ Минэкономразвития России №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» от 08.12.2015, поскольку он содержит приложения с формой и составом сведений межевого плана и требованиями к его подготовке. Без данного документа невозможна работа кадастровых инженеров, так как

⁶ Приложения располагаются не в том порядке, как перечисляются в Приказе МЭР РФ №378, поскольку в данной работе перечислены Приложения, непосредственно относящиеся к разделу земельных участков

межевой план – основной документ в землеустроительной деятельности, содержащий сведения об образуемых земельных участках, а также новые необходимые сведения о существующих участках и их частях. На основании составленного межевого плана земельный участок может быть оформлен в собственность.

Приказ Минэкономразвития России №943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости...» от 16.12.2015 регламентирует порядок ведения ЕГРН, порядок внесения изменений в ЕГРН в отношении местоположения границ объектов землеустройства, определяет состав сведений регистрационной надписи, а также содержит форму регистрационной надписи на документе, отражающей сущность сделки. Данный документ занимает важное место среди нормативных актов в сфере землеустройства, поскольку он отвечает на вопросы в сфере ведения ЕГРН, а также сведений, содержащихся в нем.

В Приказе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии №П/0393 «Об утверждении требований к точности определения координат характерных точек границ земельного участка...» от 23.10.2020 содержатся приложения, в которых перечислены «требования к точности и методам определения координат характерных точек границ ЗУ», а также «требования к определению площадей зданий, сооружений, помещений и машино-мест». Важно отметить, что под характерной точкой понимается точка изменения описания границы ЗУ, делящая ее на части. Также в данном Приказе приводятся методы определения координат (геодезический, картометрический, аналитический и пр.).

Приказом Росреестра №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 10.11.2020 разработан и утвержден классификатор ВРИ для земельных участков. В данном классификаторе содержится наименование и описание ВРИ, а также код, обозначающий вид разрешенного использования.

Письмо МЭР РФ №Д23и-2144 «О подготовке межевого плана» от 23.06.2014 вносит ясность в вопросы, затрагивающие составление межевого плана, а также описывает порядок предоставления XML-схемы, содержащей межевой план в электронном виде, в Росреестр.

Строительные нормы и правила РФ 14-01-96 «Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра Российской Федерации» от 01.12.1996 регламентируют порядок создания и ведения градостроительного кадастра на территории страны. Документ используется при создании и ведении кадастра городов и их районов, Российской Федерации и ее субъектов, при создании и ведении государственного

кадастра (в настоящее время – Единого государственного реестра недвижимости), а также при выполнении кадастровых работ.

Теперь остановимся на некоторых положениях из законодательства, непосредственно затрагивающих процесс раздела земельных участков. Так, в 1182 статье Гражданского кодекса говорится, что земельный участок, принадлежащий на праве общей собственности, может быть разделен с учетом минимального размера ЗУ в соответствии с целевым назначением. Наследники земельного участка становятся участниками долевой собственности, если никто из них не имеет преимущественного права на получение ЗУ. В случае, если один из наследников обладает преимущественным правом на получение участка, остальные участники ДС должны получить соразмерную компенсацию.

Проводя раздел земельного участка необходимо учесть предельные размеры ЗУ, к которым относится максимальная и минимальная площадь участка. Данные ограничения в различных вариациях распространяются на всю территориальную зону, в которой располагается земельный участок (38 статья ГК РФ).

Говоря о разделе земельных участков, необходимо обратиться к 39 статье Федерального закона №221-ФЗ, в которой описывается процедура согласования местоположения границ ЗУ. Для проведения кадастровых работ по съемке земельного участка (или участков) необходимо провести согласование его/их границ с соседними участками. Заказчик кадастровых работ не может предъявлять возражения относительно границ ЗУ, не граничащих с его участком. Заказывать согласование местоположения границ могут лица, обладающие соседними ЗУ на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования и аренды, а также их представители, имеющие нотариально заверенную доверенность.

В заключение пункта стоит сказать, что землеустроительная и кадастровая деятельность имеет существенную нормативно-правовую базу в виде кодексов, законов, Постановлений Правительства, Указов Президента и иных НПА. К сожалению, слишком большое количество регулирующих документов приводит к коллизии между некоторыми законодательными актами, а также к путанице в отношении поиска необходимой информации по имущественным, градостроительным, землеустроительным и иным вопросам.

1.3 Субъекты, участвующие в процессе раздела земельного участка

Раздел земельного участка начинается с решения одного или нескольких собственников (при долевой собственности) разделить свое недвижимое имущество. В общем случае раздел ЗУ осуществляется при согласии всех участников ДС. Если же совладельцы не пришли к соглашению, то вопрос решается в судебном порядке. В процессе судебного разбирательства, как правило, *судьей* назначается землеустроительная экспертиза, которая является основанием для принятия решения о возможности раздела ЗУ и вариантах такого раздела. Особенностям проведения землеустроительной экспертизы посвящен первый пункт первой главы ВКР. Согласно первому пункту первой главы, *специалист*, осуществляющий экспертизу, является участником процесса раздела ЗУ.

Инициировать процесс раздела земельного участка может гражданин России, обладающий правоспособностью и дееспособностью. Согласно 17 статье ГК РФ, под *правоспособностью* понимается возможность субъекта иметь гражданские права и обязанности. Правоспособность признается за всеми гражданами в равной степени (возникает в момент рождения и прекращается смертью).

Согласно 21 статье ГК РФ, под *дееспособностью* понимается способность субъекта «приобретать и осуществлять гражданские права, а также создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их». Дееспособность наступает по достижении гражданином совершеннолетия. Существуют и исключения в вопросе возникновения дееспособности, но они не являются ключевыми для данной работы, поэтому рассматриваться не будут.

Раздел земельного участка производится на основании межевого плана, который подготавливается кадастровым инженером в процессе межевания территории. Межевание представляет собой комплекс мероприятий, включающих геодезическую съемку местности, закрепление границ земельного участка межевыми знаками, а также камеральную обработку результатов измерений. На основании результатов работ кадастровым инженером подготавливается межевой план. Процесс формирования межевого плана регламентируется Приказом МЭР №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» от 08.12.2015. Процедура межевания проходит с участием еще одного субъекта земельных отношений – владельца смежного земельного участка. Для того, чтобы провести кадастровые работы по геодезической съемке, необходимо согласовать границы земельного участка, смежные с соседними. По результатам согласования границ составляется Акт согласования местоположения границ (40 статья Федерального закона №221-ФЗ). Чтобы межевой план

был утвержден, каждое заинтересованное лицо должно поставить подпись. В случае если владельцы соседних участков не согласны с местоположением границ, то их возражения прилагаются к межевому плану в письменном виде. Все разбирательства, касающиеся Акта, производятся в порядке, установленном Земельным кодексом.

В связи с тем, что кадастровый инженер является важнейшим участником землеустроительных процессов, необходимо остановиться на его определении. В 29 статье Федерального закона №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007, говорится лишь о том, что каждый *КИ* – физическое лицо, которому необходимо состоять в саморегулируемой организации кадастровых инженеров. Также в этой статье закона описываются условия принятия физического лица в члены СРО КИ и порядок проведения экзамена с целью проверки наличия профессиональных знаний у физического лица для осуществления кадастровой деятельности.

Данному субъекту земельных отношений была посвящена часть курсовой работы 2019 года. В соответствии с ней *кадастровым инженером* признается физическое лицо, осуществляющее деятельность по формированию объектов кадастрового учета. Из данного определения становится понятно, что формирование новых земельных участков путем раздела ЗУ – задача кадастровых инженеров, так как земельный участок является объектом кадастрового учета.

Теперь кратко рассмотрим, что из себя представляет межевой план, на основании которого осуществляется раздел ЗУ. В соответствии с 22 статьей Федерального закона №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015, межевым планом является документ, создаваемый на основании КПТ или выписки из ЕГРН о соответствующем ЗУ. В состав МП вносятся сведения, содержащиеся в ЕГРН, об образуемом или изменяемом ЗУ, а также новые сведения о существующем участке (при необходимости). Данный документ обязан содержать сведения о проведении согласования местоположения границ соседних ЗУ. Также в 22 статье Федерального закона №221-ФЗ описываются сведения, содержащиеся в МП, и его состав.

Теперь остановимся на документах, которые необходимо предоставить в местное отделение Многофункционального центра оказания государственных и муниципальных услуг или иной уполномоченный орган для осуществления раздела земельного участка. В общем случае, чтобы провести процедуру раздела, нужно подготовить правоустанавливающие документы на ЗУ, кадастровый план территории (выписку из ЕГРН), а также решение собственника, решение суда или/и соглашение о разделе участка. Однако, в зависимости от того, в чьей собственности находится исходный земельный

участок, перечень подготавливаемых документов может отличаться. Для наглядности различия в пакете документов будут приведены в таблице 4.

Таблица 4 – Перечень подготавливаемых документов для раздела земельного участка в зависимости от собственника исходного участка⁷

Частная собственность на ЗУ	Государственная или муниципальная собственность на ЗУ
<ul style="list-style-type: none"> – межевой план, заранее подготовленный кадастровым инженером (на оптическом диске); – заявление о кадастровом учете ЗУ; – заявление о государственной регистрации права собственности на ЗУ. 	<ul style="list-style-type: none"> – заявление об утверждении схемы расположения ЗУ на КППТ; – 3 экземпляра Схемы расположения; – Схема расположения на оптическом диске; – для физического лица – копия паспорта заявителя (или другого документа, удостоверяющего его личность), для юридического – копии учредительных документов; – согласие на обработку персональных данных (URL: https://clck.ru/UetiW).

Теперь рассмотрим органы, занимающиеся разделом земельных участков. Данная процедура на территории Российской Федерации осуществляется:

1. Кадастровой палатой субъекта РФ;
2. Местной Администрацией.

То, каким органом власти и управления будет осуществлена процедура раздела земельного участка, зависит от того, кому принадлежит земля. В случае, если собственником ЗУ является физической или юридическое лицо, раздел будет осуществляться Кадастровой палатой субъекта РФ⁸. Данным органом рассматриваются и утверждаются предоставленные собственниками межевые планы по разделу ЗУ, а также осуществляется постановка образованных земельных участков на кадастровый учет с присвоением кадастровых номеров и последующим внесением сведений о них в ЕГРН.

В случае, если земля находится в собственности государства или муниципалитета, процедура раздела усложняется и выполняется в два этапа:

1. Уполномоченный орган в лице местной Администрации утверждает схему расположения земельного участка на КППТ или схему ПМТ;
2. Муниципалитет, являясь собственником земли, обращается в местное отделение Росреестра для постановки образуемых участков на кадастровый учет и их регистрации в ЕГРН (URL: <https://clck.ru/UetiW>).

⁷ Таблица составлена автором Выпускной квалификационной работы

⁸ Федеральная кадастровая палата является подведомственным учреждением Росреестра

Говоря об органах власти и управления, занимающихся вопросом раздела земельных участков и их регистрации, стоит более подробно остановиться на структуре и устройстве Росреестра, его функциях, целях и задачах.

Согласно 1 пункту Постановления Правительства РФ №457, *Росреестр* – федеральный орган исполнительной власти, осуществляющих функции «по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса», а также «функции по государственной кадастровой оценке, федеральному надзору, надзору за деятельностью СРО оценщиков, контролю деятельности СРО арбитражных управляющих».

В качестве законодательной основы для осуществления своей деятельности Росреестр опирается на следующий перечень нормативно-правовых актов⁹:

1. Конституция РФ;
2. Федеральные конституционные законы;
3. Федеральные законы;
4. Указы и Распоряжения Президента РФ;
5. Постановления и Распоряжения Правительства РФ;
6. Международные договоры Российской Федерации и иные нормативные акты, в том числе Постановление Правительства РФ №457 (3 пункт 1 главы Постановления Правительства РФ №457).

Согласно 4 пункту 1 главы Постановления Правительства РФ №457, Росреестр и его территориальные органы, а также подведомственные ему организации, органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления, общественные объединения и другие организации (структурные подразделения центрального аппарата Росреестра) занимаются осуществлением деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Рассмотрим *управленческий аппарат Росреестра*, актуальный на май 2021 года. Руководителем Управления Росреестра по Санкт-Петербургу является Корелин Владимир Владимирович, который был назначен на эту должность Приказом МЭР РФ №369-л с 18.02.2015 года. Руководителем Росреестра, в соответствии с Распоряжением Правительства РФ №55-р от 22.01.2020 года, является Скуфинский Олег Александрович.

⁹ Документы располагаются в порядке иерархии по юридической силе

Согласно Указу Президента РФ №21 от 21.01.2020, Росреестр становится подведомственен Правительству Российской Федерации во главе с Председателем Правительства, Мишустиним Михаилом Владимировичем (с 16 января 2020). То есть отныне Правительство РФ руководит деятельностью Росреестра (4 пункт Указа Президента РФ №21). Данное изменение положительным образом отразилось на статусе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Для рассмотрения функций, которые осуществляет данный орган, обратимся к официальному сайту Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в котором приводится следующий список:

1. Осуществление Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
2. Предоставление информации из ЕГРН (осуществляется посредством выдачи заказчику выписок из ЕГРН);
3. Принятие на учет и снятие с него бесхозных объектов недвижимости;
4. Осуществление Государственного земельного надзора;
5. Осуществление Контроля за проведением землеустройства;
6. Ведение и обеспечение сохранности фонда данных;
7. Проведение Государственного мониторинга земель.

Теперь рассмотрим цели и задачи Росреестра, перечисленные в Публичной декларации на 2018 год. Данный документ утвержден Приказом Росреестра №П/0122 «Об утверждении плана Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии...» от 30.03.2018. Поскольку задачи для Росреестра ставятся, отталкиваясь от имеющихся целей, целесообразнее представлять их в виде таблицы. Следовательно, в таблице 5 приводятся *цели* и необходимые для их достижения *задачи Росреестра* на ближайшее время, утвержденные Публичной декларацией 2018 года.

Таблица 5 – Цели и задачи Росреестра, утвержденные Публичной декларацией 2018 года¹⁰

Цели	Задачи
1	2
Повышение качества предоставляемых услуг	<ul style="list-style-type: none"> – увеличение доли сведений, получаемых в электронном виде; – совершенствование механизма взаимодействия кадастровых инженеров с СРО для увеличения качества производимых кадастровых работ; – совершенствование механизма взаимодействия с МФЦ, кредитными организациями, застройщиками, органами государственной власти и МСУ при предоставлении услуг Росреестра; – применение лучших практик в предоставлении услуг Росреестра в структурных подразделениях центрального аппарата Росреестра; – развитие системы консультирования заявителей по предоставляемым услугам.
Развитие электронных сервисов	<ul style="list-style-type: none"> – создание условий, позволяющих увеличивать долю услуг Росреестра, оказываемых в электронном виде; – упрощение процесса взаимодействия с заявителями при помощи онлайн-сервисов («Личный кабинет правообладателя» и «Личный кабинет кадастрового инженера»); – внедрение цифрового сервиса «Жизненные ситуации»; – развитие федеральной информационной системы «На Дальний Восток» и оказание поддержки для ее функционирования; – распространение и применение опыта Ленинградской области в сфере применения блокчейн-технологий при регистрации договоров долевого участия.
Повышение качества данных, содержащихся в ЕГРН	<ul style="list-style-type: none"> – устранение противоречий в сведениях ЕГРН по отношению к участкам из категории земель лесного фонда; – наполнение ЕГРН новыми сведениями о территориальных зонах, границах между субъектами РФ, границах муниципалитетов и населенных пунктов, объектов культурного наследия и границах их территорий; – выполнение ККР, в том числе с применением беспилотных летательных аппаратов.

¹⁰ Таблица составлена автором Выпускной квалификационной работы. Цели и задачи, приведенные в таблице, перечисляются в Публичной декларации целей и задач Росреестра 2018 года

1	2
Распространение фабрик электронной регистрации и цифровизации архивов	<ul style="list-style-type: none"> – создание ФЭР в 9 субъектах РФ; – создание ФЦА управления Росреестра и филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральной кадастровой палаты Росреестра».
Совершенствование государственного управления в сфере геодезии и картографии	<ul style="list-style-type: none"> – формирование основы государственной политики в области геодезии и картографии вплоть до 2024 года; – создание новых и модернизация существующих геодезических сетей; – реализация пилотного проекта по использованию 3D-моделей для ведения кадастра; – усовершенствование деятельности по ведению Федерального фонда пространственных данных; – разработка стратегии деятельности ФГБУ «Центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных»; – модернизация Публичной кадастровой карты; – формирование системы развития человеческого капитала; – создание географических сервисов на основе данных ФФПД.

Говоря о Росреестре, стоит упомянуть его полномочия и компетенции, которые описаны в 3 статье Федерального закона №218-ФЗ. *Полномочиями Росреестра* являются:

1. Координация и контроль деятельности органов регистрации прав;
2. Обеспечение соблюдения органами регистрации прав порядка ведения ЕГРН, а также осуществление эксплуатации федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН;
3. Разработка и издание методических материалов для органов регистрации прав по вопросам осуществления государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведения ЕГРН, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН;
4. Обеспечение обучения и повышения квалификации работников органов регистрации прав;
5. Осуществление иных полномочий, установленных Федеральным законом №218-ФЗ от 13.07.2015 и прочими нормативными актами Российской Федерации (2 пункт 3 статьи Федерального закона №218-ФЗ).

Компетенциями Росреестра, в соответствии с 3 пунктом 3 статьи Федерального закона №218-ФЗ от 13.07.2015, являются:

1. Прием заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;
2. Проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти;
3. Проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав;
4. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимое имущество;
5. Выдача документов, подтверждающих осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;
6. Ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в нем;
7. Принятие на учет бесхозяйных недвижимых вещей (в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования);
8. Иные компетенции, установленные Федеральным законом №218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» и другими нормативными актами Российской Федерации.

Завершая разговор о Росреестре, необходимо упомянуть и Единый государственный реестр недвижимости. Согласно 2 пункту 1 статьи Федерального закона №218-ФЗ, *ЕГРН* – это свод достоверных систематизированных сведений в электронном виде на русском языке об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях и других сведениях, установленных данным законом. В соответствии со 2 пунктом 7 статьи Федерального закона №218-ФЗ, ЕГРН состоит из сведений, представленных в текстовом и графическом видах. Правила ведения ЕГРН устанавливаются Приказом МЭР №943 «Об установлении порядка ведения ЕГРН...» от 16.12.2015.

Подводя итог третьему пункту первой главы, перечислим основных участников процедуры по разделу земельных участков и их функции. Итак, субъектами, вовлеченными в процесс раздела, являются:

1. Собственник недвижимого имущества, являющийся инициатором раздела ЗУ;
2. Кадастровый инженер, осуществляющий межевание земельного участка, подготовку Межевого плана по разделу ЗУ и проведение необходимых кадастровых работ;
3. Специалист, осуществляющий землеустроительную экспертизу;

4. Судья, занимающийся судебным процессом в случае возникновения споров между собственниками земельного участка, бывшими супругами или иными лицами, имеющими возражения в отношении раздела участка;
5. Отделения местных Многофункциональных центров, принимающих собранные документы на раздел ЗУ, а также предоставляющие необходимую информацию;
6. Федеральная кадастровая палата субъекта Российской Федерации (подведомственное учреждение Росреестра), утверждающая межевой план по разделу участка и регистрацию вновь образованных ЗУ, в случае, если участок находится в собственности физического или юридического лица;
7. Местная Администрация, утверждающая схему расположения ЗУ на КПТ или схему ПМТ, в случае, если собственником земли является государство или муниципальное образование;
8. Орган исполнительной власти (Росреестр), осуществляющий регистрацию прав на вновь образованные земельные участки.

ГЛАВА 2 ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ В ПРОЦЕССЕ РАЗДЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИХ РЕШЕНИЮ

2.1 Анализ ситуаций, при которых может осуществляться раздел земельного участка

Мотивацией для раздела участка могут служить разные причины. Одной из них является необходимость использования земельного участка для целей и задач, для которых не подходит исходный ЗУ с имеющимся видом разрешенного использования. Чтобы это осуществить, собственнику участка прежде всего потребуется раздел исходного участка. После этого необходимо будет изменить вид разрешенного использования вновь образованных ЗУ.

Поскольку ВРИ земельного участка оказывает влияние на расчет налогооблагаемой базы и на размер арендных платежей, один земельный участок может использоваться только в соответствии с единственным видом разрешенного использования. Чтобы использовать свое земельное имущество иным способом, необходимо сначала разделить его на несколько отдельных частей (образовать новые ЗУ), а затем поменять ВРИ новых участков на необходимые.

Под *видом разрешенного использования* понимается порядок функционального использования ЗУ, для которого он предназначен в соответствии с законодательством Российской Федерации. ВРИ регламентирует допустимые виды деятельности, которые могут осуществляться на участке, а также разрешенные для размещения на ЗУ объекты недвижимости. Ознакомиться с видом разрешенного использования конкретного земельного участка можно на Публичной кадастровой карте Росреестра, рисунок 1. Доступ к данному ресурсу осуществляется по следующей ссылке: <https://pkk.rosreestr.ru/>.

Площадь уточненная:	3 974 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения индивидуальных гаражей
по документу:	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)
Форма собственности:	-
Дата внесения в ЕГРН:	01.09.2011
дата внесения изменений:	04.03.2021
Кадастровая стоимость:	8 503 448,36 руб.

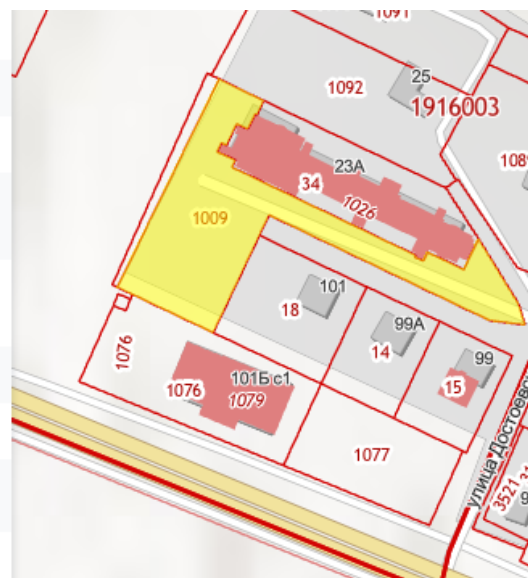


Рисунок 1 – Семантическая информация о земельном участке с Публичной кадастровой карты Росреестра, содержащая вид разрешенного использования на земельный участок¹¹

Вид разрешенного использования учитывается при определении размера кадастровой стоимости земельного участка и иных платежей за землю (арендной платы, платы за отмену запрета на строительство, земельного налога и пр.).

С перечнем ВРИ на земельный участок можно ознакомиться, обратившись к соответствующему градостроительному регламенту, который, в свою очередь, определяется документацией по планировке территорий, документами территориального планирования и градостроительного зонирования. При создании градостроительного регламента учитываются нормы, содержащиеся в ЗК РФ, ГрК РФ, Лесном, Водном и Воздушном кодексах Российской Федерации, Федеральных законах №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия...» и иных законах, Постановлениях Правительства РФ, СанПиНах и СНИПах (URL: <https://clck.ru/UgjPY>).

Для смены ВРИ собственнику вновь образованного участка необходимо учитывать ПЗЗ муниципального образования, в котором располагается земельный участок, если таковые Правила установлены. В настоящее время предусмотрены основной, вспомогательный и условно разрешенный виды использования земли.

Для смены основного или вспомогательного ВРИ нет необходимости в получении каких-либо согласований и разрешений – достаточно обратиться в местный МФЦ или территориальный орган Росреестра с запросом на внесение новых сведений (о ВРИ ЗУ) в ЕГРН. Смена условно разрешенного ВРИ осуществляется сложнее: сначала проводятся

¹¹ Снимок экрана сделан автором Выпускной квалификационной работы с Публичной кадастровой карты Росреестра. Участок взят произвольно

общественные обсуждения или публичные слушания, по результатам которых глава местной администрации принимает решение о смене ВРИ.

Порядок смены ВРИ зависит и от наличия Правил землепользования и застройки для муниципального образования, в границах которого расположен ЗУ. В случае, если ПЗЗ не предусмотрены, собственнику участка необходимо обратиться в местную администрацию для прояснения этого вопроса.

Среди документов, которые подаются в МФЦ или территориальное отделение Росреестра для смены ВРИ земельного участка, должны быть:

1. Решение местной администрации об установлении или изменении ВРИ участка (в случае отсутствия ПЗЗ на территории населенного пункта, в границах которого расположен ЗУ);
2. Заявление о выбранном ВРИ от собственника участка среди видов, предусмотренных Правилами землепользования и застройки для территории населенного пункта.

При смене ВРИ собственнику участка необходимо помнить, что данная процедура может привести к изменению размера земельного налога, ставки арендной платы и кадастровой стоимости земельного участка (URL: <https://clck.ru/UgjPv>; URL: <https://clck.ru/UgjVe>).

Следующей причиной раздела ЗУ может стать нецелесообразность содержания всего земельного участка. Например, если какая-то часть ЗУ не может быть использована собственником в интересующих его целях (из-за нахождения в охранный зоне, неподходящего рельефа местности, расположенных на нем коммуникаций и прочих причин), он может разделить участок, оставив себе лишь пригодную к использованию территорию. Такая процедура позволит сократить затраты на содержание всего земельного участка, поскольку неиспользуемая территория будет отсечена и за нее не будет взиматься земельный налог.

Более того, если собственник земли понимает, что площадь участка для него слишком большая и вся не используется, рациональным решением для него будет отделить часть территории и продать, тем самым сократив траты на выплату земельного налога.

И одной из самых распространенных причин раздела земельных участков является процедура раздела долевой собственности. В этом случае наиболее эффективным решением является именно раздел земельного участка, поскольку он позволяет выделить доли с очень высокой точностью. Благодаря этой особенности многие судебные вопросы и разбирательства решаются быстро и эффективно (URL: <https://clck.ru/UetiW>). Более подробно данная причина будет рассмотрена в следующем пункте работы. Там же будут

приведены проблемы, с которыми может быть сопряжена процедура раздела ЗУ, находящегося в долевой собственности.

Раздел земельного участка может проводиться и при разделе имущества супругами после развода. В этом случае доли ЗУ, которые получит каждый супруг будут устанавливаться судом, если иное не предусмотрено специальным соглашением или брачным договором. В случае возникновения споров, трудностей и противоречий, судом может быть назначена землеустроительная экспертиза с целью установления порядка раздела земельного имущества.

Затруднением в такой ситуации будет наличие дома и/или иных построек, которые располагаются на территории земельного участка. Учитывая тот факт, что строения должны располагаться на земельном участке таким образом, чтобы к ним был обеспечен беспрепятственный доступ, не каждый ЗУ может быть разделен. Должны соблюдаться и требования к минимальным отступам от стен зданий и сооружений до границ ЗУ (38 статья ГК РФ). Принимая во внимание эти факторы, можно сделать вывод, что равномерно разделить земельный участок с расположенными на нем строениями может быть достаточно проблематично. Более подробно вопрос раздела земельного участка между бывшими супругами будет рассматриваться во втором пункте данной главы.

Следующей ситуацией, при которой невозможно обойтись без процедуры раздела, является строительство, ремонт или реконструкция линейного объекта. К таким объектам относятся автомобильные и железные дороги, линии электропередач, газопроводы, нефтепроводы и прочие сооружения различного характера. Их особенностью является большая протяженность, следствием которой становится невозможность расположения таких объектов на одном земельном участке. На линейные объекты разрабатывается и утверждается Документация по планировке территории.

Перед тем, как изымать и разделять земельные участки, пересекаемые линейным объектом, проектируется зона планируемого размещения ЛО, в границах которой будут проводиться работы. Отталкиваясь от ЗПР ЛО принимается решение об изъятии и разделе пересекаемых земельных участков.

Раздел подобных участков осуществляется на основании утвержденного Проекта межевания территории, который прикрепляется к межевому плану земельного участка. В случае, если создаваемый/реконструируемый линейный объект является объектом федерального, регионального или местного значения и пересекает земельные участки, обремененные правами третьих лиц, то помимо утвержденной ДПТ необходимо получение разрешения об изъятии ЗУ (49 статья ЗК РФ). В этом случае решение суда или соглашение

с собственником такого участка не требуется – с ним заключается соглашение об изъятии, после чего он получает соразмерную компенсацию.

Решение об изъятии земельных участков принимается уполномоченным органом государственной власти, органами местного самоуправления или решением суда (56 статья ЗК РФ). Далее приведены некоторые органы исполнительной власти, которые отвечают за принятие решений об изъятии земельных участков, пересекаемых линейными объектами:

1. *Федеральное дорожное агентство* (Росавтодор) отвечает за оказание услуг в сфере автотранспорта, включая автомобильные дороги. Более подробную информацию о работе агентства можно узнать, перейдя на сайт <https://rosavtodor.gov.ru/about>;
2. *Федеральное агентство железнодорожного транспорта* (Росжелдор) занимается осуществлением функций в сфере железнодорожного транспорта. Более подробную информацию о работе агентства можно узнать, перейдя на сайт <http://www.rlw.gov.ru/about>;
3. *Министерство энергетики Российской Федерации* (Минэнерго) оказывает услуги в сфере топливно-энергетического комплекса, нефтяной, газовой, угольной и иных видах промышленности, электроэнергетики, возобновляемых источников энергии, освоении новых месторождений и пр. Более подробную информацию о работе Министерства можно узнать, перейдя на сайт <https://minenergo.gov.ru/node/234>.

Согласно 4 пункту 4 статьи ГрК РФ, градостроительный регламент не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов. Соответственно, земельные участки, пересекаемые линейными объектами, не имеют требований к минимальной площади ЗУ, а ЛО может располагаться на нескольких ЗУ одновременно. Это означает, что после изъятия земельных участков с целью размещения или реконструкции на них линейного объекта, их не обязательно будет объединять в один общий участок. Однако, все земельные участки, которые будут пересекаться линейным объектом, должны находиться в собственности одного лица. Каждый такой участок должен удовлетворять требованиям для размещения соответствующего ЛО. Право собственности на изъятые участки будет принадлежать заказчику работ, то есть уполномоченному органу.

После того, как строительство или реконструкция линейного объекта завершена, на сооружение подготавливается Технический план (Приказ Минэкономразвития №953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке...» от 18.12.2015),

на основании которого ЛО ставится на кадастровый учет и на него оформляется право собственности. Собственником могут выступать:

- Российская Федерация (для ЛО федерального значения);
- субъект Российской Федерации (для ЛО регионального значения);
- муниципальное образование (для ЛО местного значения).

Следующей ситуацией, при которой осуществляется раздел земельных участков, является необходимость формирования ЗУ для размещения площадных объектов. Для этой задачи подготавливается Документация по планировке территории, в которой отражается расположение объектов на той или иной территории (многоквартирные дома, школы, строения и учреждения иного характера).

В случае с размещением площадных объектов к земельному участку будут предъявляться определенные требования, которым он должен соответствовать:

- ЗУ должен быть изъят из собственности третьих лиц;
- в ЕГРН должны содержаться сведения о ЗУ;
- на ЗУ должно быть оформлено право собственности Российской Федерации и он должен находиться под правом постоянного (бессрочного) пользования;
- фактическое использование ЗУ должно соответствовать установленному ВРИ;
- категория земель должна позволять размещение на ЗУ линейного объекта.

Завершая данный пункт, стоит отметить, что во всех случаях раздела к земельным участкам применяются следующие требования:

1. Границы исходного ЗУ должны быть определены с высокой точностью, согласно требованиям законодательства;
2. Вновь образованные ЗУ, которые формируются в результате раздела, должны соответствовать Правилам землепользования и застройки муниципального образования, в границах которого они расположены, и находиться в свободном доступе для собственника/собственников таких участков.

2.2 Классификация проблем, свойственных кадастровой системе Российской Федерации

Прежде, чем приступить к разбору проблем, возникающих в процессе раздела земельных участков, стоит рассмотреть проблемы, присущие всей кадастровой системе

Российской Федерации в целом. Кадастровая система нашего государства проходит этапы совершенствования и развития. Это сопряжено с появлением проблем, без решения которых невозможно осуществлять кадастровую и землеустроительную деятельность, в частности раздел земельных участков. Классифицируя эти проблемы, можно выделить следующие группы:

- проблемы, связанные с противоречивостью нормативно-правовой базы, обеспечивающей кадастровую деятельность;
- организационные, или структурные проблемы, которые связаны с наличием технических ошибок, недостатком или неактуальностью предоставляемой информации;
- проблемы, связанные с геодезическим обеспечением кадастровой деятельности (в первую очередь это связано с отсутствием или нарушением точности пунктов государственной геодезической сети, а также наличием большого количества местных систем координат);
- проблемы, связанные с нехваткой квалифицированных специалистов в области землеустройства и кадастров, а также с наличием кадастровых ошибок;
- социальные, или внеструктурные проблемы (неосведомленность граждан в землеустроительных вопросах, нежелание платить земельный налог и пр.).

Говоря о нормативно-правовом обеспечении кадастровой деятельности, следует упомянуть, что она опирается на Конституцию РФ, кодексы, федеральные законы, постановления Правительства РФ, иные правовые акты Российской Федерации и ведомственные документы. В настоящее время нередкими являются противоречия между гражданским и земельным законодательством, которые приводят к возникновению коллизий. Более того: не все нормы земельного законодательства исполняются. Так, например, не все субъекты Российской Федерации вносят в свои градостроительные регламенты требования к максимальным и минимальным размерам ЗУ, минимальным отступам от границ ЗУ и пр., несмотря на то, что данные требования предусмотрены Земельным и Градостроительным кодексами.

Среди прочих проблем земельного законодательства можно отметить слабую структурированность НПА, отвечающих за нормирование землеустроительной деятельности. Наличие чрезмерного количества различных документов в сфере землеустройства усложняет и замедляет его процессы. Для решения данной проблемы следует пересмотреть некоторые нормы законодательства, обобщив положения из них, а

также упорядочить всю структуру НПА в этой сфере, сделав процесс поиска информации более доступным (Тотмин, 2018).

Следующей группой проблем являются проблемы, связанные с нехваткой актуальных и достоверных сведений о земельных участках в Едином государственном реестре недвижимости. В содержащихся в ЕГРН сведениях встречаются ошибки, связанные с наложением границ или недостатком сведений о ЗУ. Данные ошибки могут возникать по причине опечаток, описок, грамматических или арифметических ошибок и пр. Виновником их появления является сотрудник, осуществляющий кадастровый учет объекта недвижимости. В практике встречаются и случаи потери тех или иных данных. Более того, информация о многих объектах землеустройства вообще не содержится в ЕГРН по разным причинам. При кадастровом учете объектов недвижимости могут возникать трудности во взаимодействии топографических и геодезических организаций, служб по управлению земельными ресурсами и органов МСУ. Это связано с тем, что в настоящее время управление земельными ресурсами осуществляется многими министерствами, ведомствами и организациями.

Для решения проблем данной группы можно предложить следующее:

1. Обеспечить ведение учета всех объектов землеустройства по единой технологии, утвердить регламент, который будет предписывать порядок взаимодействия между участниками землеустроительных процессов;
2. Разделить учетные и распорядительные функции между разными ведомствами, чтобы избежать трудностей в управлении подобной структурой и ускорить землеустроительные процессы;
3. Утвердить объем, сроки и формат предоставляемых сведений (пересылаемых между различными ведомствами) — это позволит обеспечить информационный обмен данными в необходимой мере;
4. Провести работы по улучшению качества услуг, оказываемых в электронном виде, с целью упрощения процедуры государственного кадастрового учета объектов недвижимости и получения сведений о них.

Следующая группа проблем связана с качеством геодезического обеспечения кадастровых работ. Отсутствие или повреждение пунктов государственной геодезической сети, сети полигонометрии или опорной межевой сети на местности приводит к трудностям с проведением кадастровых работ, а также к снижению точности геодезической съемки. Это, в свою очередь, приводит к пересечению границ смежных земельных участков и их площадей, а, следовательно, и к неправильному начислению земельного налога.

Решить данную проблему можно следующими способами:

- формированием государственного заказа на проведение комплексных работ по поиску, восстановлению и обновлению пунктов ГГС и ОМС;
- переходом к использованию единой системы координат на территории всей страны с целью исключения ошибок в пересчете между местными системами координат;
- сменой приоритетов с первоначально учтенных границ на границы ЗУ, определенные с наивысшей точностью.

Следующая группа проблем заключается в отсутствии достаточного уровня подготовки кадров, занимающихся производством кадастровых работ и геодезических съемок. В настоящее время остро стоит вопрос нехватки квалифицированных специалистов в сфере землеустройства и кадастра. К сожалению, многие кадастровые инженеры и специалисты-землеустроители не отвечают современным требованиям с точки зрения профессионализма и не знают специфики выполнения некоторых видов работ. Это приводит к исполнению кадастровых работ с низким или недопустимым качеством.

Решить проблему можно путем издания методических рекомендаций на все виды производимых работ, которые помогут новым специалистам лучше ориентироваться в своей деятельности и не допускать многих ошибок. Тем не менее, наибольшая часть ошибок происходит при определении координат поворотных точек границ земельных участков и объектов недвижимости. Причины этого следующие:

- в процессе полевых работ (геодезическая и топографическая съемка местности) неправильно используется геодезическое оборудование или допускаются описки и неточности в вычислениях;
- координаты местоположения границ ЗУ определяются только посредством камеральной обработки КПТ и картографических материалов (без выезда на местность);
- съемка производится неисправным, не поверенным или устаревшим оборудованием;
- координаты характерных точек границ ЗУ определяются в условных или местных координатах;
- на каком-либо этапе работ допускается ошибка из-за невнимательности или иного человеческого фактора.

Решить проблему технологического характера можно посредством более качественной подготовки специалистов по землеустройству, создания методических материалов по всем (или только основным) видам кадастровых работ, ужесточения

требований для получения аттестатов кадастровых инженеров, проведения курсов повышения квалификации и курсов по переподготовке.

Последняя группа проблем, свойственных всей кадастровой системе Российской Федерации, – неосведомленность населения страны в сфере землеустройства. К сожалению, немногие граждане имеют представление о кадастровой и землеустроительной деятельности. В результате этого недобросовестные организации, осуществляющие кадастровые работы, могут умышленно повышать стоимость своих услуг, пользуясь незнанием граждан. Решить эту проблему можно посредством регулирования на государственном уровне стоимости на проведение основных работ законодательно.

Из неосведомленности граждан вытекает и следующая проблема: в связи с тем, что расходы на проведение кадастровых работ по учету и регистрации прав на недвижимое имущество ложатся на собственника недвижимости, многие граждане намеренно отказываются от проведения данных услуг в отношении своего недвижимого имущества. Усиливается это желание осознанием того, что незарегистрированный объект недвижимости не облагается налогом, а, следовательно, экономит деньги своему владельцу. Решить вышеобозначенные проблемы можно следующим образом:

1. Возложить расходы по проведению кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости на муниципальные образования. В этом случае местный бюджет получит не только налоги от впервые зарегистрированных объектов недвижимости, но и более широкую базу всех объектов, расположенных в границах поселения, что положительно скажется на инвестиционной привлекательности земель такого населенного пункта (Жембровский, 2021);
2. Начать работы по популяризации проведения процедуры регистрации прав на недвижимость;
3. Начать проведение консультаций граждан по вопросам регистрации прав, перечисляя им выгоды от владения зарегистрированным имуществом (в виде защиты и гарантии прав собственности от государства, возмещения ущерба в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд).

Анализируя вышеобозначенные проблемы, можно сделать вывод о том, что они будут влиять и на процесс раздела земельных участков. Многие ЗУ до сих пор не зарегистрированы, а значит, осуществлять их раздел без проведения межевания исходного участка нет возможности. Границы многих земельных участков пересекают границы смежных ЗУ, а также имеют низкую точность координат характерных точек границ.

Подобные недоработки государственной кадастровой системы замедляют землеустроительные процессы на разных уровнях, что негативно отражается на эффективности выполнения подобных работ.

Подобные проблемы имеет смысл решать только при комплексном подходе к вопросу. Исправление вышеперечисленных недостатков поможет всем субъектам землеустроительных отношений как в проведении комплексных кадастровых и геодезических работ в целом, так и работ по разделу земельных участков, в частности.

2.3 Классификация проблем, связанных с процедурой раздела земельного участка, и рекомендации по их решению

Теперь остановимся на проблемах, с которыми может быть сопряжен процесс раздела земельного участка. Прежде всего стоит отметить, что разделить земельный участок возможно только в том случае, если он признан делимым. Во втором пункте статьи 39.20 Земельного Кодекса РФ *неделимым ЗУ* называется земельный участок, который невозможно разделить без нарушения требований к образуемым или изменяемым ЗУ. *Делимый ЗУ* – такой участок, который возможно разделить на несколько частей, являющихся самостоятельными земельными участками, разрешенное использование которых по целевому назначению возможно без необходимости их перевода в состав земель иной категории.

Для более наглядного понимания того, какой земельный участок будет считаться неделимым, рассмотрим требования, которым должен соответствовать вновь образуемый земельный участок (11.9 статья ЗК РФ):

- размер вновь образованного ЗУ позволяет использовать расположенное на нем здание без ограничений;
- вновь образованный ЗУ может быть использован по назначению, в соответствии с категорией земель, а также не мешает третьим лицам;
- размеры вновь образованного ЗУ находятся в пределах допустимых значений;
- границы вновь образованного ЗУ соответствуют нормам законодательства.

В случае, если данные требования не будут соблюдены после процедуры раздела, исходный земельный участок будет признан неделимым, а Росреестр примет решение об отказе в постановке на кадастровый учет новых и измененных ЗУ.

Стоит рассмотреть требования, которые предъявляются к границам образуемых земельных участков (11.9 статья ЗК РФ):

- границы ЗУ должны находиться внутри границ муниципальных образований и не должны их пересекать;
- вновь образуемые земельные участки должны позволять использовать их с учетом тех ограничений (обременений), которые были наложены на исходный ЗУ, в соответствии с ВРИ;
- образованные участки не должны иметь недостатков, связанных с изломанностью границ, чересполосицей, вкраплением, вклиниванием и прочими проблемами, которые препятствуют использованию земель в соответствии с ВРИ;
- вновь образованные земельные участки должны позволять использовать расположенные на них объекты недвижимости без ограничений.

Таким образом, *неделимым* считается земельный участок, имеющий любой запрет на его раздел, ЗУ, ограничивающий беспрепятственный доступ к вторичным объектам, а также ЗУ, раздел которого приводит к образованию новых участков, не соответствующих установленным нормативам по площади и иным параметрам.

Говоря о проблемах, присущих процессу раздела землепользований, можно перечислить трудности, связанные с невозможностью раздела ЗУ из-за требований к его предельным параметрам; с наличием построек в виде жилых домов и иных строений; с уникальным рельефом, который не позволяет использовать всю площадь земельного участка в равной степени; с неверным определением координат характерных точек границ ЗУ и пр. Большое количество разных проблем требует индивидуального подхода к решению каждой из них. В данном пункте работы будут анализироваться наиболее актуальные проблемы, требующие отдельного рассмотрения.

2.3.1 Проблемы, возникающие при разделе земельного участка между бывшими супругами

Раздел земельного участка может быть осложнен, если в его границах располагается какой-либо объект недвижимости (например, дом, хозяйственное или подсобное помещение и пр.). В таком случае необходимо учитывать особенности раздела ЗУ с расположенными на них строениями.

В ситуации, когда собственниками дома с участком являются несколько человек, например, пара супругов, дом делится на пропорциональные части (в соответствии с долями) с отдельными входами (в случае, если каждый собственник претендует на

использование своего недвижимого имущества после раздела земельного участка). Раздел имущества (земельного участка, дома и прочих построек) в подобной ситуации осуществляется через суд.

При разделе ЗУ с расположенными на нем строениями между собственниками должны выполняться следующие требования:

- к земельному участку должен быть обеспечен удобный подъезд для транспорта и выход к дороге;
- к расположенным на исходном ЗУ постройкам должен быть обеспечен беспрепятственный доступ после того, как участок будет разделен.

Стоимость построек, расположенных на участке, оценивается экспертом и учитывается при определении долей в процессе раздела. Компенсация за те или иные постройки может выражаться как в денежном эквиваленте, так и в виде выделения большего участка земли (стоимость которого компенсирует стоимость постройки/постройки).

При разделе земельного участка следует учитывать и фактическое использование ЗУ, то есть реальную используемую собственниками площадь (включая самовольно захваченные территории). Незаконно захваченные земли, расположенные за границами земельного участка, должны быть официально оформлены. Для этого самовольно захваченный участок земли приобретается в собственность. Стоимость данного участка складывается из его кадастровой стоимости, площади и стоимости услуги по оформлению его в собственность.

Процедура раздела земельного участка не может быть начата до тех пор, пока «прирезанные» территории не будут оформлены. Только после того, как новая площадь участка определена и оформлена, его можно делить. Данное требование является обязательным, поскольку фактическая площадь ЗУ должна соответствовать площади, указанной в ЕГРН.

В случае раздела участка между несколькими собственниками, необходимо учесть и специфические особенности исходного участка такие, как рельеф местности и ландшафт. Неровности участка или заболоченность могут служить преградой к использованию территории, поэтому данные факторы должны быть учтены в процессе раздела. Решением проблемы становится выделение большего участка собственнику, на чьей территории располагаются естественные специфические неудобства (овраги, обрывы, водоемы и пр.). Обе стороны обязаны подписать соглашение, в котором будет определен порядок раздела исходного участка с учетом его особенностей и пожеланий собственников. Такое заявление

следует заверить у нотариуса с целью исключения возможных судебных разбирательств. После этого регистрируется переход права на землю.

Учитывать следует и то, что границы образуемого земельного участка не должны пересекать границы территориальных зон, лесничеств и лесопарков, а также границы муниципальных образований и населенных пунктов.

Если у земельного участка лишь один собственник, то процедура значительно упрощается, поскольку ему нет необходимости согласовывать границы раздела и доли на ЗУ с другими лицами. Это значительно экономит время всем участникам процесса и лишает необходимости обращаться в суд с целью узаконивания и выделения долей в ДС на земельный участок (Иванова, 2019).

2.3.2 Проблемы, связанные с разделом земельного участка, занятого жилыми домами и иными строениями

В настоящее время существует проблема, связанная с разделом земельных участков, занятых жилыми домами и иными постройками. Индивидуальные жилые дома, в соответствии с российским законодательством, могут располагаться на землях населенных пунктов, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства. На данный момент большое количество таких домов и земельных участков остается в долевой собственности нескольких лиц (зачастую не приходящихся друг другу родственниками). В значительной степени это распространено в слабо заселенных городах и деревнях, поскольку землеустроительные процессы в них протекают значительно медленнее, чем в крупных городах и мегаполисах. Помимо этого, достаточно распространенной практикой является совместное приобретение нового имущества (например, покупка дома с землей молодой семьей). В таком случае при разделе их недвижимости необходимо выделять доли имущества, пропорциональные внесенным средствам (или долям, прописанным в договоре о приобретении недвижимого имущества).

Каждый из собственников, владеющий только долей недвижимого имущества ограничен в реализации своих планов относительно объекта недвижимости. Это связано с тем, что владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется в согласии со всеми ее участниками или, в случае несогласия, в судебном порядке – 247 статья ГК РФ. Согласно данной статье, каждый участник долевой собственности вправе использовать часть общего имущества, соразмерную его доле. В случае, если такое владение и пользование осуществить не удастся, собственник имеет право на получение компенсации, равной его доле в ДС. После того, как собственник

получает компенсацию за свою долю в общем имуществе, он утрачивает право собственности на объект недвижимости (252 статья ГК РФ).

В соответствии с 246 статьей ГК РФ, любой участник долевой собственности имеет право по своему усмотрению распоряжаться своей долей: продать ее, подарить, завещать в наследство, отдать в залог и так далее. Однако, продажа части долевой собственности третьему лицу обязывает ее владельца получить соглашение всех участников ДС. В этом случае, согласно 250 статье ГК РФ, «остальные участники ДС имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях». Ситуация осложняется, если продается доля в праве общей собственности на ЗУ с расположенным на нем зданием, строением или сооружением. Подобные случаи довольно часто решаются через обращение заинтересованных лиц в суд.

В остальных же случаях достаточно, чтобы продавец уведомил всех участников ДС в письменном виде о желании продать свою долю, указывая цену и условия продажи. По закону владелец имеет право продавать свою часть в ДС третьему лицу через месяц после того, как остальные участники ДС откажутся приобретать продаваемую долю (Землякова, 2017).

Официально отказ от преимущественного права покупки оформляется у нотариуса всеми участниками долевой собственности. На момент весны 2021 года в Санкт-Петербурге данная услуга стоит 1400 рублей за одно заявление об отказе. Получить данное заявление можно в любой нотариальной конторе города в удобное участникам ДС время. Документы, которые необходимо взять для посещения нотариуса:

- паспорт гражданина Российской Федерации (для лиц, не желающих приобретать продаваемую долю в ДС);
- документы на продаваемую долю (необходимы сведения о собственнике доли, точном адресе местоположения объекта недвижимости, а также долю в ДС).

2.3.3 Проблемы, связанные с проведением землеустроительной экспертизы при разделе земельного участка

В практике кадастровых инженеров встречаются случаи, когда осуществить раздел земельного участка без проведения землеустроительной экспертизы невозможно. Однако сам процесс экспертизы может быть сопряжен с различными трудностями.

Как говорилось ранее, для решения некоторых вопросов и урегулирования разногласий между участниками земельных отношений при разделе ЗУ, суд может

назначить проведение землеустроительной экспертизы (ей посвящен первый пункт первой главы данной работы). Для проведения экспертизы специалист должен учитывать:

- порядок использования земельного участка до принятия решения по его разделу (фактическое использование ЗУ);
- возможность обеспечения беспрепятственного доступа ко всем вновь образованным ЗУ, сформированным в результате процедуры раздела исходного участка;
- доли, в соответствии с которыми земельное имущество будет разделено;
- наличие построек на земельном участке, включая жилые дома, нежилые строения и иные постройки.

Первой проблемой, с которой сопряжена экспертиза, – препятствие эксперту со стороны участников конфликта осматривать земельный участок. Поскольку подобный осмотр необходимо производить, решение проблемы осуществляется через обращение в суд. После этого, в случае, если стороны продолжают препятствовать осмотру ЗУ, на собственников накладывается штраф, а специалист получает возможность провести экспертизу в полном объеме.

Следующей проблемой, с которой сталкиваются эксперты в процессе раздела ЗУ, могут стать разрушения или повреждение участка или жилого дома. В подобной ситуации специалист обязан проводить раздел недвижимого имущества, не учитывая повреждения, то есть, отталкиваясь от фактического использования на момент до повреждений. Порядок раздела в данном случае будет таким же, как и в случае с неповрежденным имуществом, поэтому не всегда получается разделить имущество справедливо (с точки зрения рыночной стоимости).

Затруднительной является ситуация, связанная с разделом недвижимого имущества супругов, нажитого ими до заключения брака. В этом случае, согласно 4 пункту 38 статьи Семейного кодекса РФ, такое имущество признается собственностью соответствующего супруга. Трудность заключается в доказательстве того, что строения, например, жилой дом и/или гараж, были построены еще до заключения супругами брака. В настоящее время не существует методики, позволяющей определить дату строительства объекта недвижимости, поэтому эксперт может использовать доказательства только в виде чеков о приобретении строительных материалов, а также в виде фото и видео материалов.

При наличии на земельном участке строений помимо жилого дома, могут возникать трудности со справедливым разделом имущества. Такие постройки, как сараи, гаражи, колодцы и пр. располагаются на участке хаотично, поэтому возможность поделить участок

таким образом, чтобы к каждому подобному объекту был обеспечен доступ для двух и более сторон, практически отсутствует. В связи с этим один из собственников будет лишен данных построек. Компенсацией ему в данном случае будут выступать либо больший по площади участок земли, либо денежный или иной эквивалент (Винников, 2019).

Подводя итог главе, можно предложить следующую классификацию проблем, связанных с процедурой раздела земельных участков:

1. Проблемы, связанные с невозможностью раздела ЗУ из-за требований к минимальным размерам участков, установленным Правилами землепользования и застройки;
2. Проблемы, связанные с наличием построек в виде жилых домов, нежилых строений и иных объектов недвижимости;
3. Проблемы, связанные с уникальным рельефом или ландшафтом земельного участка, из-за которого нет возможности разделить ЗУ равномерно и справедливо;
4. Проблемы, связанные с несоответствием режима фактического использования ЗУ и зарегистрированного в ЕГРН (в случае самовольного захвата земель);
5. Проблемы, связанные с разделом земельного участка, находящегося в долевой собственности, или в собственности супругов, осуществляющих раздел недвижимого имущества;
6. Проблемы, связанные с неправильным определением координат характерных точек границ ЗУ;
7. Проблемы, связанные с проведением землеустроительной экспертизы.

Решение подобных проблем должно осуществляться на разных уровнях и с помощью различных методов, поскольку первопричина каждой проблемы своя. Тем не менее, решением многих вышеобозначенных проблем может стать формирование общих методических рекомендаций, которые позволили бы более точно регламентировать многие землеустроительные, судебные и кадастровые вопросы. На мой взгляд, наиболее трудоемким будет процесс по исправлению, сбору и внесению актуальных и достоверных сведений о координатах границ земельных участков. Для его решения может потребоваться инициатива со стороны государства с целью проведения комплексных кадастровых работ по актуализации сведений о фактических границах участков.

ГЛАВА 3 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОЦЕДУРЫ РАЗДЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

3.1 Определение порядка производства землеустроительных (кадастровых) работ

Процедура раздела земельного участка является одним из видов кадастровых работ. За счет раздела участков субъекты землеустройства (любых уровней) имеют возможность использовать свои земельные ресурсы более эффективно (при помощи грамотной их организации). Проведение раздела ЗУ осуществляется в процессе производства кадастровых работ. Для лучшего понимания этого вопроса стоит более подробно остановиться на кадастровой деятельности в целом (Жембровский, 2021). Данный пункт работы будет посвящен рассмотрению землеустроительных и кадастровых работ, которые необходимо провести для успешного раздела земельного участка.

На территории Российской Федерации кадастровая деятельность регулируется несколькими нормативными актами. Одним из них является Федеральный закон №221-ФЗ «О кадастровой деятельности». В соответствии с 1 статьей данного закона кадастровая деятельность представляет собой комплекс работ, выполняемых кадастровым инженером (29 статья Федерального закона №221-ФЗ) в отношении недвижимого имущества с целью осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества и оказания услуг в этой сфере.

Кадастровые работы могут осуществляться в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, земельных участков, их частей и иных объектов недвижимости. В ходе выполнения данных работ кадастровый инженер проводит согласование местоположения границ с соседями смежных ЗУ, собирает сведения о координатах характерных точек границ ЗУ, зданий, сооружений и прочих объектов недвижимости посредством проведения полевых работ, которые включают исследование местности и геодезическую съемку. После сбора необходимых сведений они обрабатываются на этапе производства камеральных работ – определяется площадь объектов, описывается их местоположение (1 статья Федерального закона №221-ФЗ).

В общем виде *кадастровые работы* представляют собой комплекс действий, направленных на сбор, обработку и хранение сведений об объектах недвижимости, а также их частях, с целью последующего их кадастрового учета и регистрации прав на них. В ходе

кадастровых работ могут также собираться и вноситься новые сведения об уже существующих объектах.

Выполнение КР осуществляется кадастровым инженером, с которым заказчик заключает договор на осуществление данных работ. Перед началом процедуры заказчик предоставляет инженеру всю необходимую информацию о своем недвижимом имуществе. По итогам выполнения КР кадастровый инженер подготавливает Межевой план, Технический план или Акт обследования (в зависимости от технического задания). В случае с земельными участками разрабатывается только межевой план, который является документом-основанием для постановки земельного участка на кадастровый учет и регистрации прав на него.

Согласно 22 статье Федерального закона №218-ФЗ, *межевой план* – это документ, составленный на основании КПТ или выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке. МП состоит из текстовой и графической частей и содержит следующие сведения:

- сведения об образуемых ЗУ и их частях;
- новые сведения о ЗУ и их частях, необходимые для внесения в ЕГРН;
- сведения о проведении акта согласования границ ЗУ.

Перед началом проведения кадастровых работ по подготовке межевого плана, необходимо проверить соответствие земельного участка требованиям градостроительного регламента и ПЗЗ. Межевание земельного участка должно происходить с учетом функционального использования исходного земельного участка и смежных с ним участков (Нехорошева, 2020). Сама процедура подготовки межевого плана состоит из нескольких этапов:

1. Подготовительного, в рамках которого осуществляется сбор необходимых исходных материалов (КПТ, постановления местной Администрации о предоставлении земельного участка лицу, чертежи границ и кадастровые карты и планы на земельный участок, схемы расположения инженерных сетей и коммуникаций, список координат пунктов ОМС и пр.);
2. Этапа по проведению согласования границ ЗУ на местности и их закреплению межевыми знаками. На данном этапе составляется Акт обследования границ ЗУ, который впоследствии будет включаться в состав межевого плана;
3. Этапа по определению координат характерных (поворотных) точек границ ЗУ. На этом этапе проводится геодезическая съемка участка при помощи спутниковых, геодезических, фотограмметрических или картометрических методов, а также камеральная обработка результатов съемки;

4. Этапа по определению площади ЗУ. Стоит отметить, что вычисляется площадь фактически используемого земельного участка, учитывая самовольно захваченные территории;
5. Этапа по составлению чертежа границ ЗУ, который включает границы образуемых и уточняемых участков, а также их частей.

Теперь более подробно остановимся непосредственно на процедуре раздела земельных участков и некоторых особенностях, связанных с ней. Согласно 1 пункту статьи 11.2 Земельного Кодекса РФ, образование ЗУ может осуществляться одним из нижеперечисленных способов:

1. Посредством раздела земельных участков;
2. В ходе объединения земельных участков;
3. При перераспределении земельных участков;
4. В процессе выдела из земельных участков и земель, находящихся в муниципальной и государственной собственности.

Процедура раздела и выдела отличаются тем, что в первом случае исходный участок прекращает существование с тем кадастровым номером, с которым был зарегистрирован в ЕГРН (1 пункт 11.4 статьи ЗК РФ). Образованные из него земельные участки подвергаются процедуре кадастрового учета и регистрации в ЕГРН. В случае с выделом первоначальный участок продолжает существовать с имеющимся кадастровым номером, но в новых границах, а образованные из него участки получают новые кадастровые номера в процессе кадастрового учета и регистрации прав собственности.

Стоит отметить, что в соответствии с пунктом 2 статьи 11.2 ЗК РФ, земельные участки, из которых в процессе раздела, объединения и перераспределения образуются новые ЗУ, прекращают свое существование с даты регистрации прав собственности на образуемые из них земельные участки. Третий пункт данной статьи сообщает, что в общем случае целевое назначение и разрешенное использование новых земельных участков останутся такими же, как у участков, из которых они образованы (3 пункт 11.2 статьи ЗК РФ). Право собственности на образованные участки остается за собственниками исходного ЗУ.

Для проведения процедуры образования новых земельных участков необходимо получить согласие землевладельцев, землепользователей, залогодержателей и арендаторов исходного участка в письменной форме (4 пункт 11.2 статьи ЗК РФ).

Если у исходного земельного участка имеется только один собственник, то в результате его раздела он автоматически станет собственником всех вновь образованных ЗУ. В случае, если исходный участок находился в долевой (общей) собственности, то по

итогах раздела такого ЗУ все вновь образованные участки будут находиться в общей собственности. Исключением может быть соглашение между собственниками, например, при разделе имущества (2-3 пункты 11.4 статьи ЗК РФ).

В практике кадастровых инженеров встречаются ситуации, когда в ходе раздела земельного участка исходный ЗУ не прекращает свое существование, а сохраняется в измененных границах. Данная ситуация представлена в таблице 7.

Таблица 6 – Случаи сохранения исходного земельного участка после его раздела (в измененных границах)¹²

Ситуация	Пояснение
Исходный земельный участок является собственностью государства или муниципального образования	Согласно Письму Федеральной кадастровой палаты Росреестра №10-0968-АГ «О разделе земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» от 08.10.2014: «если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, либо предоставлен садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан, раздел такого земельного участка должен осуществляться только путем раздела с сохранением данного земельного участка в измененных границах».
Исходный ЗУ используется для строительства многоквартирного дома	Согласно 13 статье Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» от 30.12.2004: в случае признания застройщика, осуществляющего деятельность по привлечению средств участников долевого строительства, банкротом и в случае, если в отношении него открыто конкурсное производство, предусмотренный залог земельного участка при разделе указанного ЗУ сохраняется в отношении образуемого ЗУ, на котором строится или построен многоквартирный дом и/или иной объект недвижимости, для строительства которого привлекаются средства участников долевого строительства, и прекращается в отношении изменяемого ЗУ, который в результате его раздела будет сохранен в измененных границах.

Если лицо использует земельный участок, являющийся собственностью государства или муниципального образования, на праве постоянного (бессрочного) пользования, аренды или безвозмездного пользования, то прежде, чем разделить подобный участок, данному лицу необходимо подготовить заявление об утверждении схемы расположения ЗУ или нескольких ЗУ на кадастровом плане территории. Данное заявление подается в

¹² Таблица составлена автором Выпускной квалификационной работы на основании Письма Росреестра №10-0968-АГ и 13 статьи Федерального закона №214-ФЗ

исполнительный орган государственной власти (Росреестр) или орган местного самоуправления, где в течение месяца в отношении него будет принято решение либо об утверждении схемы расположения ЗУ на КПТ, либо об ее отказе (с указанием оснований). К данному заявлению необходимо прикрепить подготовленную схему расположения ЗУ, которые предлагается образовать и/или изменить, на КПТ, а также копии правоустанавливающих документов на исходный участок, если он не проходил процедуру регистрации в ЕГРН (11.4 статья ЗК РФ).

В завершение отметим: раздел земельного участка включает в себя целый перечень кадастровых и землеустроительных работ, требующих проведения. В данном пункте работы была рассмотрена землеустроительная основа, позволяющая осуществлять раздел землепользований, а также кадастровая деятельность в сфере раздела.

3.2 Взаимодействие субъектов в процессе раздела земельного участка

В данном пункте работы будет описан порядок действий, необходимых к выполнению в случае, если собственник земельного участка планирует разделить свое земельное имущество. Рассмотрим случай, когда собственником ЗУ является физическое лицо и данный участок не находится в общей (долевой) собственности.

Итак, прежде, чем начать процедуру раздела ЗУ, необходимо выяснить, является ли исходный участок делимым. Узнать это можно, обратившись к Градостроительному регламенту и Правилам землепользования и застройки муниципального образования, в границах которого располагается земельный участок. Землевладение должно соответствовать критериям, связанным с минимальным и максимальным размером ЗУ, а также должно обеспечивать беспрепятственный доступ ко всем объектам недвижимости, расположенным на нем. Важным условием является следующее: вновь образованные земельные участки должны использоваться в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

Таким образом, при разделе земельного участка изначально должны соблюдаться следующие требования:

1. Исходный ЗУ должен использоваться в соответствии с разрешенным видом использования;

2. Граница раздела земельного участка не должна пересекать пруд или карьер, если подобные водные объекты имеются на территории участка (4 часть 8 статьи Водного кодекса РФ);
3. Вновь образованные земельные участки должны соответствовать требованиям, утвержденным Правилами землепользования и застройки населенного пункта, в границах которого он располагается;
4. Вновь образованные ЗУ должны обеспечивать беспрепятственный доступ к объектам недвижимости, расположенным на них;
5. Вновь образованные ЗУ не должны служить препятствием третьим лицам в использовании своих землевладений;
6. Образование новых ЗУ не должно быть сопряжено с такими землеустроительными недочетами, как чересполосица, изломанность границ, вклинивание и вкрапление;
7. Границы новых земельных участков не должны пересекать границы территориальных зон, лесопарков, границ муниципальных образований и прочих границ (11.9 статья ЗК РФ).

После того, как мы выяснили, что земельный участок признан делимым, необходимо посмотреть, в какой территориальной зоне он находится. Узнать это можно на сайте органа МСУ, в градостроительном регламенте муниципального образования, либо посредством запроса в орган МСУ. Информация о территориальной зоне, в которой располагается ЗУ, необходима, поскольку от нее будет зависеть, например, возможность дальнейшего строительства объекта недвижимости на ЗУ.

Далее заказчик кадастровых работ по разделу ЗУ должен обратиться за услугой кадастрового инженера с заданием по формированию межевого плана на раздел ЗУ. Если после раздела исходного ЗУ вновь образованные участки будут подвергаться процедуре смены ВРИ, то эту информацию необходимо отразить в межевом плане в виде Декларации о выборе соответствующего ВРИ. Однако, стоит помнить, что если на территории ЗУ располагается памятник культурного наследия, то изменить его ВРИ будет невозможно.

Важно учесть тот факт, что раздел земельного участка возможен при наличии письменного согласия арендаторов, землепользователей, землевладельцев и залогодержателей исходного ЗУ на его раздел (4 пункт 11.2 статьи ЗК РФ). В случае, если исходный ЗУ находится в долевой собственности нескольких граждан, необходимо получить их соглашение на раздел ЗУ с учетом долей, получаемых каждым участником ДС. Если участники ДС не могут прийти к единому мнению, касаясь раздела участка, дело может решаться в судебном порядке. В таком случае судом назначается

землеустроительная экспертиза, по результатам которой эксперт предлагает варианты справедливого раздела недвижимого имущества.

После подготовки кадастровым инженером межевого плана по разделу ЗУ, необходимо подать комплект документов в местный Многофункциональный центр или территориальный орган Росреестра с целью кадастрового учета вновь образованных земельных участков и регистрации прав на них. Обе процедура происходят одновременно. Срок оказания услуги занимает в среднем 9 рабочих дней (URL: <https://clck.ru/UjocS>). Пакет документов обязательно должен включать в себя:

- правоустанавливающий документ на исходный земельный участок;
- согласие на раздел участка в письменном виде от лиц, указанных в 5 пункте статьи 11.2 Земельного кодекса;
- кадастровый план территории (схему расположения ЗУ на КПТ);
- выписку из ЕГРН на исходный земельный участок;
- заявление от собственника на раздел земельного участка;
- межевой план по разделу ЗУ, подготовленный кадастровым инженером.

Теперь рассмотрим пример составления межевого плана по разделу земельного участка, находящегося в частной собственности. Процедура заключалась в образовании двух земельных участков путем раздела исходного ЗУ, находящегося в городе Сочи, Краснодарский край (персональные данные о собственнике ЗУ раскрываться не будут с целью неразглашения конфиденциальной информации). Категория земель исходного участка – земли населенных пунктов.

Исходные данные для подготовки межевого плана включали в себя:

1. Кадастровый план территории кадастрового квартала, полученный в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю;
2. Выписку из ЕГРН об объекте недвижимости, полученную посредством запроса в Федеральную государственную информационную систему Единого государственного реестра недвижимости;
3. Схему раздела исходного земельного участка;
4. Уведомление о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации прав, полученное в Хостинском отделе г. Сочи Управления Росреестра по Краснодарскому краю;
5. Согласие на обработку персональных данных от собственника земельного участка.

Для определения координат характерных точек границ ЗУ использовался аналитический метод, включавший графические построения с использованием специализированного программного обеспечения. Построения выполнялись в местной системе координат (МСК 23, зона 2), без привязки к пунктам ГГС и ОМС. При этом погрешность определения положения характерных точек границ ЗУ составила до 10 см (в натуре). Предельная допустимая погрешность определения площади образуемых земельных участков составила 7 м² для ЗУ площадью 400 м² и 10 м² для ЗУ площадью 798 м², соответственно. На участке площадью 798 м² располагается жилой дом, но в связи с тем, что площадь вновь образуемого ЗУ позволяет обеспечить беспрепятственный доступ к данному строению, раздел исходного участка возможен. Проход и проезд к образованным земельным участкам осуществляется посредством земель общего пользования. На рисунке 2 представлена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории и условные обозначения.

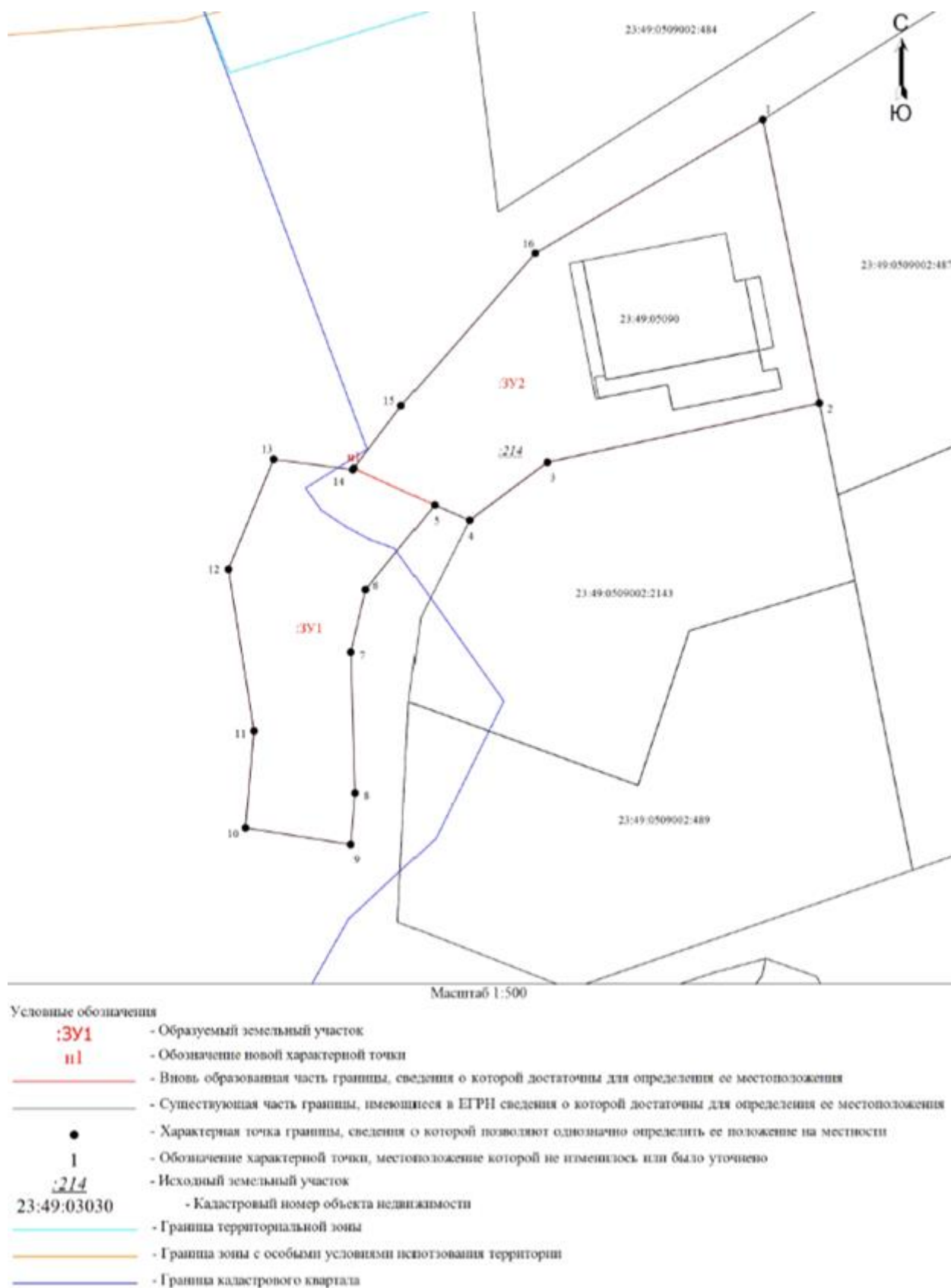


Рисунок 2 – Схема расположения земельных участков на Кадастровом плане территории¹³

¹³ Снимок экрана сделан автором Выпускной квалификационной работы со схемы расположения земельных участков на КППТ

Важной частью любого межевого плана является заключение кадастрового инженера, в котором описывается процесс и основания проведения землеустроительной процедуры. В рассматриваемом случае межевой план был подготовлен посредством проведения кадастровых работ по образованию двух земельных участков путем раздела исходного ЗУ. В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Сочи, исходный земельный участок располагается в зоне малоэтажной жилой застройки до 15 метров (Ж-2). Требования к площадям земельных участков, согласно Решению Городского собрания Сочи №118 от 27.07.2016, предъявляются следующие:

- для строительства индивидуальных жилых домов – от 400 до 1000 м²;
- для строительства от 2 до 10 блокированных жилых домов – от 100 до 300 м² на каждый жилой блок, включая площадь строения;
- для ведения личного подсобного хозяйства – до 1200 м².

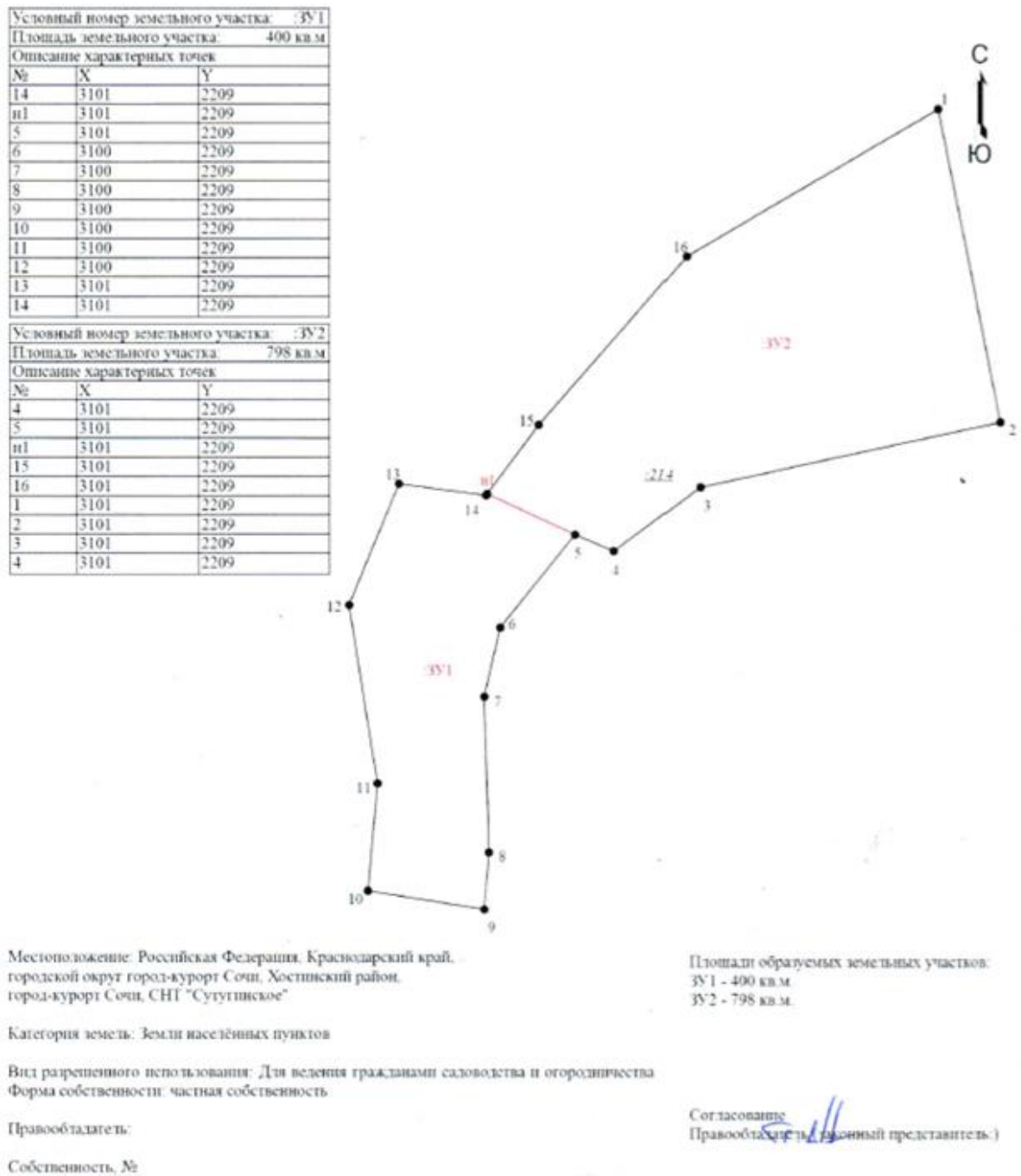
С документами территориального планирования и градостроительными регламентами можно ознакомиться на сайте Федеральной государственной информационной системы территориального планирования, режим доступа открытый: <https://fgistp.economy.gov.ru/>.

Согласно данным из выписки ЕГРН на исходный земельный участок, он имеет вид разрешенного использования «для садоводства». Требования к предельным размерам земельных участков, предоставляемых гражданам из государственных и муниципальных земель, согласно 12 статье Закона Краснодарского края №532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» от 05.11.2002, составляют:

- 400-1000 м² для ведения садоводства;
- 1000-2000 м² для ведения животноводства;
- 600-1500 м² для ведения коллективного огородничества;
- для ведения ЛПХ и ИЖС требования устанавливаются в соответствии с нормативно-правовыми актами ОМСУ Краснодарского края.

Процедура раздела земельного участка была инициирована решением собственника ЗУ на основании согласованной правообладателем Схемы раздела исходного ЗУ в соответствии с требованиями, перечисленными в статье 11.2 ЗК РФ. В результате раздела были сформированы два земельных участка с площадью 400 и 798 м². Значения площадей образованных участков не нарушают требования, указанные в градостроительном регламенте и иных законодательных нормах, в части соответствия предельным параметрам площади с учетом назначения и использования таких ЗУ. Площадь исходного землепользования равна сумме двух площадей вновь образованных участков. Схема

раздела исходного земельного участка с условными обозначениями представлена на рисунке 3.



Масштаб 1:500

Условные обозначения

- ЗУ1 - образуемый земельный участок
- n1 - обозначение новой характерной точки
- - вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- - существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- - характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- 1 - обозначение характерной точки, местоположение которой не изменилось или было уточнено
- 214 - исходный земельный участок

Рисунок 3 – Схема раздела исходного земельного участка¹⁴

¹⁴ Снимок экрана сделан автором Выпускной квалификационной работы со схемы раздела земельного участка

Рассмотренный случай раздела земельного участка является классическим, поскольку в процессе раздела не было судебного разбирательства, проведения землеустроительной экспертизы или смены вида разрешенного использования. Несмотря на это, в данном пункте главы были описаны действия, которые необходимо выполнить собственнику, желающему осуществить раздел своего недвижимого имущества.

В связи с тем, что для многих землевладельцев раздел их участков является актуальным, подобный алгоритм может быть для них полезен, поскольку позволяет собрать воедино все действия, необходимые для осуществления раздела земельного участка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе написания Выпускной квалификационной работы было сформулировано определение земельного участка как объекта земельных отношений, позволяющее понимать его сущность. Это было необходимо сделать в связи с тем, что на данный момент нет установленного законом определения этого термина. Важно отметить, что решение имущественных и земельных споров в отношении раздела земельных участков невозможно без проведения землеустроительной экспертизы, которая описывается в работе.

Для наилучшего понимания структуры нормативно-правовой базы землеустройства и кадастра, были проанализированы основные документы, регламентирующие кадастровую деятельность в сфере раздела земельных участков. Несмотря на то, что землеустроительная деятельность имеет существенную законодательную базу, она имеет и ряд проблем, связанных с коллизией правовых норм. В связи с этим, имеет смысл пересмотреть и объединить между собой некоторые нормы законодательства с целью сокращения проблемных моментов и упрощения проведения землеустроительных процедур.

Важным аспектом всего процесса раздела являются субъекты земельных отношений, непосредственно участвующие в разделе земельных участков. В зависимости от сложностей, с которыми сопряжен раздел, количество участников может отличаться. Тем не менее, основными всегда будут собственник землепользования (инициатор раздела), кадастровый инженер (специалист, занимающийся подготовкой межевого плана по разделу участка), орган исполнительной власти, утверждающий схему раздела участка и регистрирующий права на вновь образованные земельные участки в ЕГРН (Росреестр и его структурные подразделения).

Без анализа ситуаций, в которых осуществляется раздел земельных участков, не обойтись, поэтому им посвящается первый пункт второй главы работы. К причинам, побуждающим собственников к разделу своего землепользования, относятся:

- желание сменить ВРИ части земельного участка для использования ее по назначению, не предусмотренному для исходного участка;
- нецелесообразность содержания всего земельного участка, если он фактически не используется полностью;
- раздел долевой собственности;
- раздел имущества супругов после развода;
- строительство, ремонт или реконструкция линейного объекта;

- формирование земельного участка для размещения площадного объекта.

Одним из основных пунктов данной работы является второй пункт второй главы, который посвящен основным проблемам кадастровой системы Российской Федерации. Рассмотреть их было необходимо в связи с тем, что они оказывают влияние на все землеустроительные и кадастровые процедуры, включая раздел земельных участков. Решение этих проблем возможно при комплексном подходе к вопросу, а значит, непосредственно государство и субъекты Российской Федерации должны принять участие в их решении. Для этого необходимо финансирование работ по восстановлению пунктов ГГС и ОМС, по проведению комплексных кадастровых работ, позволяющих получить актуальные и достоверные сведения о границах землепользований, по просвещению граждан в вопросах землеустройства и кадастра и пр.

Говоря о разделе земельных участков, нельзя не рассмотреть и проблемы, связанные непосредственно с этим процессом. В третьем пункте второй главы приводится классификация подобных проблем. Среди основных можно отметить:

- трудности с разделом участков, находящихся в долевой собственности у нескольких граждан;
- трудности с разделом недвижимого имущества бывших супругов;
- проблемы с проведением землеустроительной экспертизы;
- невозможность разделить исходный участок из-за требований к предельным максимальным и минимальным размерам участков, указанным в ПЗЗ;
- невозможность раздела земельного участка с расположенным на нем объектом капитального строительства и пр.

Самой важной частью работы стала третья глава, в которой рассматривался порядок производства землеустроительных и кадастровых работ, необходимых для раздела земельного участка, а также описывалось взаимодействие субъектов земельных отношений в процессе раздела земельного участка.

В первом пункте главы были рассмотрены кадастровая деятельность по разделу землепользований и межевой план как основной документ, на основании которого производится подобный раздел. Таким образом, пункт посвящен землеустроительной основе, позволяющей провести раздел земельного участка.

Второй пункт третьей главы описывает взаимодействие всех участников (субъектов) процесса раздела. Для большей наглядности был рассмотрен актуальный межевой план по разделу земельного участка, предоставленный действующим кадастровым инженером. Используя данный МП за основу, был описан порядок действий для собственника

земельного участка, который планирует разделить свое землепользование. В ходе описания межевого плана была сформирована методика по разделу земельных участков, которая позволяет молодым специалистам-землеустроителям и собственникам земельных участков лучше понимать процесс и ориентироваться в нормах законодательства.

Практическая значимость данной работы заключается в том, что ее можно использовать в качестве рекомендаций для собственников, желающих осуществить раздел своего недвижимого имущества, а также для начинающих специалистов в сфере землеустройства.

Таким образом, цель и задачи, поставленные во введении к данной работе, были достигнуты в процессе ее выполнения.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ СОКРАЩЕНИЙ И АББРЕВИАТУР

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации – К РФ или Конституция.
2. Земельный кодекс Российской Федерации – ЗК РФ.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации – ГК РФ.
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации – ГПК РФ.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации – ГрК РФ.
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации – Приказ МЭР РФ, Приказ Минэкономразвития России или Приказ МЭР.
7. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии – Приказ Росреестра.

Общие термины

8. Земельный участок – ЗУ.
9. Объекты капитального строительства – ОКС.
10. Объект недвижимости – ОН.
11. Линейный объект – ЛО.
12. Межевой план – МП.
13. Проект межевания территории – ПМТ.
14. Кадастровый план территории – КПТ;
15. Кадастровый инженер – КИ.
16. Саморегулируемая организация – СРО.
17. Саморегулируемая организация кадастровых инженеров – СРО КИ.
18. Правила землепользования и застройки – ПЗЗ.
19. Документация по планировке территории – ДПТ.
20. Вид разрешенного использования – ВРИ.
21. Зона планируемого размещения линейного объекта – ЗПР линейного объекта или ЗПР ЛО.
22. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории – Схема расположения ЗУ на КПТ или Схема расположения.
23. Индивидуальное жилищное строительство – ИЖС.
24. Личное подсобное хозяйство – ЛПХ.
25. Долевая собственность – ДС.
26. Нормативно-правовой акт – НПА.

27. Кадастровые работы – КР.
28. Комплексные кадастровые работы – ККР.
29. Единый государственный реестр недвижимости – ЕГРН.
30. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии – Росреестр.
31. Федеральная государственная информационная система Единого государственного реестра недвижимости – ФГИС ЕГРН.
32. Федеральная государственная информационная система территориального планирования – ФГИС ТП.
33. Многофункциональный центр оказания государственных или муниципальных услуг – МФЦ.
34. Орган местного самоуправления – ОМСУ или орган МСУ.
35. Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральной кадастровой палаты Росреестра» – ФГБУ «ФКП Росреестра».
36. Федеральный фонд пространственных данных – ФФПД.
37. Публичная кадастровая карта – ПКК.
38. Государственная система координат 2011 года – ГСК-2011.
39. Геоцентрическая система координат «Параметры Земли 1990 года» – ПЗ-90.11.
40. Строительные нормы и правила Российской Федерации – СНиП РФ или СНиП.
41. Акт согласования местоположения границ – Акт согласования или Акт.
42. Беспилотный летательный аппарат – БПЛА.
43. Фабрика электронной регистрации – ФЭР.
44. Фабрика цифровизации архивов – ФЦА.
45. Государственная геодезическая сеть – ГГС.
46. Опорная межевая сеть – ОМС.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 [Электронный ресурс]: (ред. от 01.07.2020) // КонсультантПлюс. Версия Проф.
2. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 №138-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
7. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 №146-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
8. Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 №73 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
9. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
10. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
11. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 №221-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
12. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости» от 23.07.2013 №250-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
13. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и

государственного кадастрового учета объектов недвижимости» от 23.07.2013 №250-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.

14. Федеральный закон «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2015 №431-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
15. Указ Президента Российской Федерации «О структуре федеральных органов исполнительной власти» от 21.01.2020 №21 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
16. Указ Президента Российской Федерации «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» от 25.12.2008 №1847 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
17. Постановление Правительства Российской Федерации «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» от 01.06.2009 №457 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
18. Постановление Правительства Российской Федерации «Об установлении государственных систем координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы» от 24.11.2016 №1240 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
19. Распоряжение Правительства Российской Федерации «О руководителе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» от 22.01.2020 №55-р [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
20. Приказ Минэкономразвития России «О признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. №540, от 30 сентября 2015 г. №709, от 6 октября 2017 г. №547, от 4 февраля 2019 г. №44 и пункта 1 изменений, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России в части совершенствования правового регулирования в сфере ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 9 августа 2018 г. №418» от 12.02.2021 №68 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
21. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении отдельных форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного

реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, определении видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и о внесении изменений в Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2015 г. №968» от 20.06.2016 №378 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.

22. Приказ Минэкономразвития России «Об установлении примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» от 21.11.2016 №735 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
23. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ» от 24.11.2015 №877 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
24. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» от 08.12.2015 №921 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
25. Приказ Минэкономразвития России «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» от 16.12.2015 №943 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
26. Приказ Минэкономразвития «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке,

- состава содержащихся в ней сведений» от 18.12.2015 №953 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
27. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Об утверждении плана Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по реализации Концепции открытости федеральных органов исполнительной власти на 2018 год» от 30.03.2018 №П/0122 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
28. Приказ Росреестра «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» от 23.10.2020 №П/0393 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
29. Приказ Росреестра «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 10.11.2020 №П/0412 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
30. Письмо Минэкономразвития России «О подготовке межевого плана» от 23.06.2014 №Д23и-2144 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
31. Письмо Росреестра №10-0968-АГ «О разделе земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» от 08.10.2014 [Электронный ресурс] // Кодекс.
32. Строительные нормы и правила Российской Федерации «Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра Российской Федерации» от 01.12.1996 14-01-96 [Электронный ресурс] // Кодекс.
33. Закон Краснодарского края «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» от 05.11.2002 №532-КЗ [Электронный ресурс] // Кодекс.
34. Решение городского собрания Сочи Краснодарского края «О внесении изменений в решение Городского собрания Сочи №202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» от 29.12.2009» №118 [Электронный ресурс] // Кодекс.

Научные статьи и дополнительная литература

35. Винников Е.С. Актуальные проблемы при разделе земельных участков // Молодежь и системная модернизация страны. Курск: Юго-Западный государственный университет, 2019. С. 268–270.
36. Горюнова О.И. Подготовка землеустроительной экспертизы в целях исправления реестровой ошибки // Эпоха науки, 2018. №15. С. 225–236.
37. Жембровский Д.А., Посконин А.В., Стешенко В.А., Засядь-Волк В.В. Применение инструментов земельной политики для повышения эффективности использования земель // Тез. докл. XVII Большого Географического Фестиваля. СПб.: Сборник БГФ-2021, 2021. 5 с.
38. Зайцева Е.М. Экспертиза в сфере земельно-имущественных отношений // Наука, образование и культура, 2018. 5 с.
39. Землякова Г.Л. Правовые проблемы раздела земельных участков, занятых индивидуальными жилыми домами // Имущественные отношения в Российской Федерации, 2017. №11. С. 66–75.
40. Иванова А.И., Пархоменко Д.В. Земельно-кадастровые аспекты раздела земельного участка (на примере раздела имущества супругов) // Интерэкспо Гео-Сибирь, 2019. С. 210–216.
41. Мамонтова С.А. Проблема понятийного аппарата землеустроительной экспертизы // Финансы и управление, 2020. №2. С. 45–54.
42. Нехорошева А.Н. Кадастровые и землеустроительные работы // Academy, 2020. С. 30–31.
43. Паркина Д.О. Землеустроительная экспертиза // Инновационные тенденции развития российской науки. Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2019. С. 27–28.
44. Тотмин М.Д., Фролов Е.Н. Основные проблемы земельного права // Молодой ученый, 2018. №49. С. 137–139.
45. Юрлова А.А. Осуществление землеустроительной экспертизы при решении земельных споров // Московский экономический журнал, 2019. №12. С. 57–65.
46. Публичная декларация целей и задач Росреестра на 2018 год [Электронный ресурс] // Электрон. текстовые дан. 2018. – Режим доступа: <https://clck.ru/V2gv7>, свободный (дата обращения 02.05.2021).

Электронные источники

47. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [Электронный ресурс] // Правовой центр М. URL: <https://clck.ru/UgjPY> (дата обращения 03.05.2021).
48. Как изменить вид разрешенного использования земельного участка [Электронный ресурс] // Росреестр. 2020. URL: <https://clck.ru/UgjPv> (дата обращения 03.05.2021).
49. Как изменить вид разрешенного использования земельного участка [Электронный ресурс] // Росреестр. 2019. URL: <https://clck.ru/UgjVe> (дата обращения 03.05.2021).
50. Категории и виды разрешенного использования [Электронный ресурс] // Региональный земельный центр. 2019. URL: <https://clck.ru/Uh7ra> (дата обращения 03.05.2021).
51. Правила раздела земельного участка [Электронный ресурс] // Росреестр. 2018. URL: <https://clck.ru/UjocS> (дата обращения 20.04.2021).
52. Раздел и выдел земельных участков [Электронный ресурс] // СОДЕЙСТВИЕ. URL: <https://clck.ru/UetiW> (дата обращения 20.04.2021).

МЕЖЕВОЙ ПЛАН
Общие сведения о кадастровых работах
1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:
<p>образованием 2 (двух) земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером *конфиденциальная информация*</p>
2. Цель кадастровых работ:
3. Сведения о заказчике кадастровых работ:
<p style="text-align: center;">ФИО СНИЛС: *конфиденциальная информация*</p> <hr/> <p style="text-align: center;">(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</p>
4. Сведения о кадастровом инженере:
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии): *конфиденциальная информация*
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность:
Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): *конфиденциальная информация*
Контактный телефон: *конфиденциальная информация*
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: Санкт-Петербург, *конфиденциальная информация*
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: *конфиденциальная информация*
Договор на выполнение кадастровых работ от «15» апреля 2021 г. N 15/04/2021
Наименование саморегулируемой организации, членом которой является кадастровый инженер СРО *конфиденциальная информация*
Дата подготовки межевого плана «24» апреля 2021 г.

Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Кадастровый план территории кадастрового квартала 23:49:0509002				КУВИ-002/2020-18240914, Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю, 01.09.2020		
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером *конфиденциальная информация*				99/2020/3649878**, ФГИС ЕГРН, 09.12.2020		
3	Схема раздела земельного участка с кадастровым номером *конфиденциальная информация*				б/н, Фамилия И.О., 20.01.2021		
4	Уведомление о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав				КУВД-001/2021-3930235/1, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии - Хостинский отдел г. Сочи Управления Росреестра по Краснодарскому краю, 15.02.2021		
5	Согласие на обработку персональных паспортных данных				б/н, Фамилия И.О., 15.04.2021		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана Система координат 23.2							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «___» _____ г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)			
1	2	3		4			
-	-	-		-			
4. Сведения о наличии объектов недвижимости на исходных земельных участках							
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровые или иные номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке					
1	2	3					
-	-	-					

Исходные данные		
5. Сведения о частях исходных или уточняемых земельных участков		
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Учетные номера частей земельного участка
1	2	3
-	-	-

Сведения о выполненных измерениях и расчетах				
1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, частей земельного участка	Метод определения координат		
1	2	3		
1	23:49:0509002:****:3У1	Аналитический метод		
2	23:49:0509002:****:3У2	Аналитический метод		
2. Точность определения положения характерных точек границ земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (Mt), м		
1	2	3		
1	23:49:0509002:****:3У1	Mt=0.10, вычислено с использованием программного обеспечения Trimble Business Center версии 2.81. Лицензия номер 2.81.4686.418**		
2	23:49:0509002:****:3У2	Mt=0.10, вычислено с использованием программного обеспечения Trimble Business Center версии 2.81. Лицензия номер 2.81.4686.418**		
3. Точность определения положения характерных точек границ частей земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (Mt), м	
1	2	3	4	
1	-	-	-	
4. Точность определения площади земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь (Р), м²	Формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔР), м²	
1	2	3	4	
1	23:49:0509002:****:3У1	400	ΔР=3,5*Mt*√Р= 3.5*0,1*√400=7	
2	23:49:0509002:****:3У2	798	ΔР=3,5*Mt*√Р= 3.5*0,1*√798=10	
5. Точность определения площади частей земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Площадь (Р), м²	Формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади части земельного участка (ΔР), м²
1	2	3	4	5
1	-	-	-	-

Сведения об образуемых земельных участках

1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка 23:49:0509002:****:ЗУ1

Зона № -

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
14	3101**.**	2209***.**	0.10	-
н1	3101**.**	2209***.**	0.10	-
5	3101**.**	2209***.**	0.10	-
6	3100**.**	2209***.**	0.10	-
7	3100**.**	2209***.**	0.10	-
8	3100**.**	2209***.**	0.10	-
9	3100**.**	2209***.**	0.10	-
10	3100**.**	2209***.**	0.10	-
11	3100**.**	2209***.**	0.10	-
12	3100**.**	2209***.**	0.10	-
13	3101**.**	2209***.**	0.10	-
14	3101**.**	2209***.**	0.10	-

2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка 23:49:0509002:****:ЗУ1

Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границ
от т.	до т.		
1	2	3	4
14	н1	0.16	-
н1	5	8.24	-
5	6	10.18	-
6	7	6.01	-
7	8	13.22	-
8	9	4.85	-
9	10	9.99	-
10	11	9.14	-
11	12	15.33	-
12	13	11.15	-
13	14	7.47	-

Сведения об образуемых земельных участках				
3. Сведения об образовании земельных участков путем перераспределения				
Обозначение земельного участка _____				
№ п/п	Источник образования		Сведения о частях земельных участков (территориях) включаемых в состав образуемого земельного участка	
	Кадастровый номер земельного участка (учетный номер кадастрового квартала)	Площадь (Р), м²	Обозначение	Площадь (Р), м²
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-
4. Общие сведения об образуемых земельных участках				
Обозначение земельного участка 23:49:0509002:****:ЗУ1				
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка		Значение характеристики	
1	2		3	
1	Адрес земельного участка		-	
2	Местоположение земельного участка в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (при отсутствии адреса земельного участка)		Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, садовое некоммерческое товарищество Сутугинское	
	Дополнительные сведения о местоположении земельного участка		Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Хостинский район, город-курорт Сочи, садоводческое некоммерческое товарищество "Сутугинское"	
3	Категория земель		Земли населенных пунктов	
4	Вид разрешенного использования		-	
5	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (Р ± ΔР), м²		400 ± 7	
6	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (Рмин и Рмакс), м²		-	
7	Кадастровые или иные номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке		-	
8	Условный номер земельного участка		-	
	Учетный номер проекта межевания территории		-	
	Реестровый номер границ		-	
9	Иные сведения		-	
5. Сведения о земельных участках, смежных с образуемым земельным участком с обозначением 23:49:0509002:****:ЗУ1				
Обозначение характерной точки или части границ		Кадастровые номера земельных участков, смежных с образуемым земельным участком	Сведения о правообладателях смежных земельных участков	
1		2	3	
-		-	-	

Сведения об образуемых земельных участках				
1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка 23:49:0509002:****:ЗУ2				
Зона № -				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
4	3101**.**	2209***.**	0.10	-
5	3101**.**	2209***.**	0.10	-
н1	3101**.**	2209***.**	0.10	-
15	3101**.**	2209***.**	0.10	-
16	3101**.**	2209***.**	0.10	-
1	3101**.**	2209***.**	0.10	-
2	3101**.**	2209***.**	0.10	-
3	3101**.**	2209***.**	0.10	-
4	3101**.**	2209***.**	0.10	-
2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка 23:49:0509002:****:ЗУ2				
Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границ	
от т.	до т.			
1	2	3	4	
4	5	3.56	-	
5	н1	8.24	-	
н1	15	7.33	-	
15	16	18.95	-	
16	1	24.75	-	
1	2	27.08	-	
2	3	26.09	-	
3	4	9.09	-	

Сведения об образуемых земельных участках				
3. Сведения об образовании земельных участков путем перераспределения				
Обозначение земельного участка _____				
№ п/п	Источник образования		Сведения о частях земельных участков (территориях) включаемых в состав образуемого земельного участка	
	Кадастровый номер земельного участка (учетный номер кадастрового квартала)	Площадь (Р), м²	Обозначение	Площадь (Р), м²
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-
4. Общие сведения об образуемых земельных участках				
Обозначение земельного участка 23:49:0509002:****:ЗУ2				
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка		Значение характеристики	
1	2		3	
1	Адрес земельного участка		-	
2	Местоположение земельного участка в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (при отсутствии адреса земельного участка)		Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, садовое некоммерческое товарищество Суругинское	
	Дополнительные сведения о местоположении земельного участка		Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Хостинский район, город-курорт Сочи, садоводческое некоммерческое товарищество "Суругинское"	
3	Категория земель		Земли населенных пунктов	
4	Вид разрешенного использования		-	
5	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (Р ± ΔР), м²		798 ± 10	
6	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (Рмин и Рмакс), м²		-	
7	Кадастровые или иные номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке		23:49:0509002:**** Жилой дом	
8	Условный номер земельного участка		-	
	Учетный номер проекта межевания территории		-	
	Реестровый номер границ		-	
9	Иные сведения		-	
5. Сведения о земельных участках, смежных с образуемым земельным участком с обозначением 23:49:0509002:****:ЗУ2				
Обозначение характерной точки или части границ		Кадастровые номера земельных участков, смежных с образуемым земельным участком	Сведения о правообладателях смежных земельных участков	
1		2	3	
-		-	-	

Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, для которого обеспечивается доступ	Сведения о земельных участках (землях общего пользования, территории общего пользования), посредством которых обеспечивается доступ
1	2	3
1	23:49:0509002:****:ЗУ1	земли общего пользования
2	23:49:0509002:****:ЗУ2	земли общего пользования

Заключение кадастрового инженера

Межевой план подготовлен в результате проведения кадастровых работ в связи с образованием 2 (двух) земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0509002:****, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Хостинский район, город-курорт Сочи, садоводческое некоммерческое товарищество "Сутугинское", участок № ***.

Земельный участок располагается на территории города-курорта Сочи. В соответствии с «Правилами землепользования и застройки» (ПЗЗ), утвержденными Решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 - Утв. ПЗиЗ (ред. от 21.12.2016 №189, с изм. от 27.09.2017 №166) расположен в зоне "Ж-2" - малоэтажная жилая застройка до 15 метров. Предельные размеры земельных участков, предоставляемых из земель муниципальной собственности, составляют: (в ред. решения Городского Собрания Сочи от 27.07.2016 N 118) для индивидуального жилищного строительства - от 400 до 1000 кв. м; (в ред. решения Городского Собрания Сочи от 27.07.2016 N 118) для строительства от 2 до 10 блокированных жилых домов - от 100 до 300 кв. м за каждым индивидуальным блоком, включая площадь строения; для ведения личного подсобного хозяйства - до 1200 кв. м.

Данные о документах территориального планирования взяты из Федеральной государственной системы территориального планирования (ФГИС ТП). Официальная ссылка на документ: <https://fgistp.economy.gov.ru/>.

Согласно данным Выписки ЕГРН от 09.12.2020 № 99/2020/36498**** подлежащий разделу земельный участок имеет вид разрешенного использования – для садоводства.

С учетом норм предоставления земельных участков гражданам ч.1 п.12. Закона КК "Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае" от 5 ноября 2002 года N 532-КЗ предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, составляют:

- 1) для ведения садоводства - от 400 квадратных метров до 1000 квадратных метров; (в ред. Закона Краснодарского края от 25.12.2017 N 3730-КЗ)
- 2) для ведения животноводства - от 1000 квадратных метров до 2000 квадратных метров;
- 3) для ведения коллективного огородничества - от 600 квадратных метров до 1500 квадратных метров;
- 4) для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в Краснодарском крае.

Раздел земельного участка осуществляется по решению собственника, в т.ч. на основании согласованной правообладателем Схемы раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0509002:**** с учетом требований ч.4. ст.11.2 ЗК РФ - образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков.

Площадь образуемых земельных участков в результате раздела составила:

23:49:0509002:****:ЗУ1 – 400 кв.м;

23:49:0509002:****:ЗУ2 – 798 кв.м.

С учетом данных положений значения площадей образуемых земельных участков не нарушают градостроительный регламент и иные установленные законом нормы в части соответствия минимальным и максимальным допустимым размерам земельного участка с учетом назначения и использования такого земельного участка.

Сумма площадей образуемых путем раздела земельных участков равна площади исходного.

На основании ч.3. ст.11.2 ЗК РФ целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Наряду с этим, в соответствии с Письмом ФГБУ "ФКП Росреестра" от 09.10.2015 N 10-3512-КЛ "О направлении писем для учета в работе" (вместе с <Письмами> ФГБУ "ФКП Росреестра" от 21.07.2015 N 10-2347-КЛ "О разрешенном использовании образуемого земельного участка", от 22.07.2015 N 10-2369-КЛ "О применении пункта 2 части 3 статьи 27 Закона о кадастре, и о соответствии ВРИ, содержащимся в градостроительном регламенте", Росреестра от 20.05.2015 N 14-05723/15 "О рассмотрении обращения", от 23.09.2015 N 14-09221/15) если образование земельных участков не связано с изменением вида разрешенного использования исходного земельного участка, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в реестре объектов недвижимости должен соответствовать виду разрешенного использования исходного земельного участка. По мнению Учреждения, в зависимости

Заключение кадастрового инженера

от цели образования земельных участков в межевом плане вид разрешенного использования образуемого земельного участка может быть указан либо исходя из требований градостроительного регламента, либо с учетом вида разрешенного использования исходного земельного участка (при соблюдении иных установленных законодательством требований).

Таким образом с учетом вышеуказанных положений и с учетом данных о категории земель и виде разрешенного использования исходного земельного участка, указанных в правоудостоверяющем документе - Выписка ЕГРН от 09.12.2020 № 99/2020/36498**** для образуемых земельных участков путем раздела верны следующие характеристики:

Категория земель- земли населенных пунктов;

Вид разрешенного использования – для садоводства.удостоверяющего сведения об использовании земельного участка) идентичны и заполнены с связи с вышеуказанными положениями.

При этом в соответствии с п. 49 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 (ред. от 14.12.2018) "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса земельного участка заполняется строка "Местоположение земельного участка" реквизита "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках", в которой в структурированном в соответствии с ФИАС виде указывается местоположение земельного участка с указанием: слов "Российская Федерация", наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (например, город, село), улицы (например, проспект, шоссе, переулок, бульвар).

В строке "Дополнительные сведения о местоположении земельного участка" указывается не структурируемая в соответствии с ФИАС часть сведений о местоположении земельного участка (при наличии).

В настоящем межевом плане приведены адреса образуемых земельных участков с учетом требований о подготовке межевого плана, а именно описание местоположения:

- применительно к 23:49:0509002:****:ЗУ1 – : Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Хостинский район, город-курорт Сочи, садоводческое некоммерческое товарищество "Сутугинское";

- применительно к 23:49:0509002:****:ЗУ2 – : Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Хостинский район, город-курорт Сочи, садоводческое некоммерческое товарищество "Сутугинское.

В ходе кадастровых работ на основании выписки из ЕГРН от Выписки ЕГРН от 09.12.2020 № 99/2020/36498**** координаты характерных точек образуемых земельных участков определены аналитическим методом путем графических построений при помощи специализированного программного обеспечения.

Согласно требованиям ч.1. п.14. Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" раздел "Схема геодезических построений" не включается в состав межевого плана в случае использования при выполнении кадастровых работ аналитического или картометрического метода определения координат характерных точек границ земельного участка, а также в иных случаях, при которых для определения координат характерных точек границ земельного участка не требуется проводить измерения.

Так же согласно п.32 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 в случае применения при выполнении кадастровых работ картометрического или аналитического метода определения координат характерных точек границ земельных участков указываются сведения только о системе координат. На основании этого сведения о пунктах государственной геодезической сети или опорной межевой сети, использованных при выполнении кадастровых работ реквизите "2" раздела "Исходные данные" отсутствуют.

Построения выполнены в местной системе координат – МСК 23 (зона 2).

Заключение кадастрового инженера

Согласно п.35 Требований, при наличии на исходном, образуемом, уточняемом или измененном земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в реквизите "4" раздела "Исходные данные", строке "7" реквизита "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках", строке "3" раздела "Сведения об измененных земельных участках", строке "5" реквизита "3" раздела "Сведения об уточняемых земельных участках" указываются кадастровые номера таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. На вновь образуемом земельном участке 23:49:0509002:****:ЗУ2 расположен ранее учетный объект капитального строительства с кадастровым номером 23:49:0509002:**** (жилой дом) сведения о котором внесены в настоящий межевой план.

Графическая часть технического плана выполнена на основании следующих документов:

-Кадастровый план территории кадастрового квартала 23:49:0509002 № КУВИ-002/2020-18240914 от 01.09.2020 г.